



**República del Ecuador**  
**Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil**  
**Facultad de Posgrado e Investigación**

**Tesis en opción al título de Magíster en:**  
**Finanzas mención Tributación**

**Tema de Tesis:**  
**La actualización catastral como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios. Caso GAD municipal de Jipijapa**

**Autora:**  
**Ing. Magdalena de Lourdes Lucio Villacreses**

**Director de Tesis:**  
**Ing. Jorge Zea Maridueña, MSc.**

**Agosto 2020**  
**Guayaquil – Ecuador**

## **DECLARACIÓN EXPRESA**

Yo, **Magdalena de Lourdes Lucio Villacreses** declaro que, el proyecto de investigación “**La actualización catastral como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios. Caso GAD municipal de Jipijapa**”, previa a la obtención del **Grado Académico de Magister en Finanzas mención en Tributación**, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros y referenciando las citas bibliográficas, cumpliendo con los requisitos teóricos, científicos, técnicos y legales establecidos por la Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil UTEG. Consecuentemente este trabajo es de mi autoría.

Guayaquil, agosto del año 2020

**LA AUTORA**

---

**Magdalena de Lourdes Lucio Villacreses**

## **DEDICATORIA**

Cada una de las metas que me he propuesto en la vida conllevan esfuerzo, dedicación y disciplina en la que mi familia también se sacrifica al dejar de compartir momentos juntos, pero es en nombre de ellos lo que me permite seguir adelante y demostrarles que siempre se debe de luchar por lo que se quiere y conseguir lo que anhelamos, es por esto que este grado académico está dedicado a mi adorada madre, a mi padre que desde el cielo seguro se sentirá muy feliz, a mi entrañable y amado esposo que junto a nuestros hijos Luis Gustavo, Luis Gabriel, José David y José Francisco han sido incondicionales en amor y comprensión; a mis hermanos y mis sobrinos quienes también me animaron a seguir adelante.

A mi tía Olga, por su apoyo y cariño, Gladys y Edith amigas incondicionales con quienes luchamos por llegar juntas a esta meta.

Por ustedes y para ustedes.

Siempre tengan presente que establecer metas es el primer paso para convertir lo invisible en visible.

Ing. Magdalena de Lourdes Lucio Villacreses

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios y a la Virgen Santísima por bendecirme en la vida, por guiarme a lo largo de mi existencia.

A las autoridades de la Universidad con sus distinguidos catedráticos que me impartieron sus conocimientos y experiencias con paciencia y dedicación durante mi formación profesional, en especial a mi tutor de tesis Ing. Jorge Luis Zea Maridueña, MSc por su asesoramiento durante el desarrollo de este proyecto de investigación.

Ing. Magdalena de Lourdes Lucio Villacreses

## RESUMEN

La actualización catastral es el proceso de renovación de los datos alfanuméricos y cartográficos de determinada área urbana para conocer datos reales de la situación catastral que servirá para distintos fines, entre estos mejorar la recaudación tributaria municipal. Es así que este trabajo tiene por objetivo el establecer como la actualización catastral se desempeña como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios en el GAD Municipal de Jipijapa. El diseño metodológico utilizado es de tipo documental y observacional, con un alcance descriptivo y exploratorio, y de enfoque mixto cualitativo y cuantitativo, los métodos empíricos utilizados fueron el bibliográfico-documental y de campo, los métodos lógicos son el hermenéutico, inductivo, analítico, descriptivo y estadístico, la unidad de análisis es el GAD Municipal Jipijapa. Los resultados evidencian que el proyecto de actualización catastral tuvo una duración de tres años, entregada en el 2018 en su totalidad, con un costo de \$825.309.15, los índices de recaudación tributaria por predios urbanos se incrementaron en un 106% con la implementación del catastro actualizado, por lo que se considera que los resultados fueron positivos, optimizándose los recursos tributarios del GAD Municipal Jipijapa.

**Palabras clave:** Actualización, catastro, recursos, tributos, GAD

## ABSTRACT

The cadastral update is the process of renewal of the alphanumeric and cartographic data of a certain urban area to know real data of the cadastral situation that will serve different purposes, including improving municipal tax collection. Thus, this work aims to establish how the cadastral update serves as a fundamental tool for the optimization of tax resources in the Municipal GAD of Jipijapa. The methodological design used is documentary and observational, with a descriptive and exploratory scope, and a qualitative and quantitative mixed approach, the empirical methods used were the bibliographic-documentary and field, the logical methods are hermeneutic, inductive, analytical, descriptive and statistical, the unit of analysis is the GAD Municipal Jipijapa. The results show that the cadastral update project had a duration of three years, delivered in 2018 in its entirety, with a cost of \$ 825,309.15, the rates of tax collection by urban land increased by 106% with the implementation of the updated cadastre, so it is considered that the results were positive, optimizing the tax resources of the Municipal GAD of Jipijapa.

**Keywords:** Update, cadastre, resources, taxes, GAD

## INDICE GENERAL

DECLARACIÓN EXPRESA .....	II
DEDICATORIA .....	III
AGRADECIMIENTO .....	IV
RESUMEN.....	V
ABSTRACT .....	VI
ÍNDICE DE TABLAS .....	IX
INDICE DE FIGURAS.....	X
INTRODUCCION.....	1
1 CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....	6
1.1 Antecedentes de la investigación .....	6
1.2 Planteamiento del problema de investigación.....	10
1.2.1 Formulación del problema.....	11
1.2.2 Sistematización del problema .....	11
1.3 Objetivos de la investigación .....	11
1.3.1 Objetivo general.....	11
1.3.2 Objetivos específicos .....	12
1.4 Justificación de la investigación.....	12
1.5 Marco de referencia de la investigación.....	13
1.5.1 El catastro.....	13
1.5.1.1 Aspectos de la funcionalidad del catastro .....	14
1.5.1.2 Fines del catastro .....	15
1.5.1.3 Usos y utilidades del catastro .....	16
1.5.2 Actualización catastral .....	16
1.5.3 Diferencia entre catastro e impuesto predial .....	18
1.5.4 Impuesto.....	18
1.5.5 Sistema Tributario ecuatoriano .....	20
1.5.5.1 Tipos de Impuestos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el Ecuador.....	23
1.5.5.2 Impuesto predial urbano .....	25
1.5.6 Mecanismos de recaudación de impuestos municipales .....	27
1.5.7 Municipios.....	27
1.5.7.1 Autonomía Municipal .....	28
2 CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO.....	29
2.1 Tipo de diseño, alcance y enfoque de la investigación .....	29
2.2 Métodos de investigación .....	30
2.3 Unidad de análisis, población y muestra.....	32
2.4 Variables de la investigación, Operacionalización .....	32
2.5 Cuadro de Operacionalización de variables .....	33
2.6 Fuentes, técnicas e instrumentos para la recolección de información 34	
2.7 Tratamiento de la información .....	34
3 CAPITULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	35
3.1 Actualización catastral en el GAD municipal de Jipijapa.....	35
3.1.1 Antecedentes de la implementación del proyecto “Actualización del catastro de predios urbanos del GAD Municipal del cantón de Jipijapa”.	

3.1.1.1	Cálculo del pago del catastro previa actualización catastral	38
3.1.2	Implementación del proyecto “Actualización del catastro multifinalitario de los predios urbanos de Jipijapa y cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa”.	39
3.1.3	Objetivos de la actualización catastral	39
3.1.4	Fases de la actualización catastral	42
3.1.5	Presupuesto y desembolso	44
3.1.6	Cronología del proyecto	45
3.2	Análisis del procedimiento que se lleva a cabo para recaudar el impuesto sobre inmuebles urbanos en el GAD del municipio de Jipijapa.	48
3.2.1	Otros valores	52
3.3	Asignaciones presupuestarias a gobiernos autónomos descentralizados en 2020.	53
3.4	Recaudación por impuestos prediales en Jipijapa	55
3.5	Establecimiento del impacto de la actualización catastral en la recaudación tributaria del GAD municipal Jipijapa	59
3.5.1	Correlación lineal de Pearson	59
3.5.2	Uso del presupuesto del GAD Municipal	64
3.5.3	Análisis de la entrevista	67
3.5.4	Efectos jurídicos y sociales	68
3.5.5	Recaudaciones	70
3.5.6	Valoración de las construcciones	71
	CONCLUSIONES	78
	RECOMENDACIONES	80
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	81
	ANEXOS	87



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Sistema Tributario	21
Tabla 2. Tabla Recaudación Tributaria del Ecuador en millones de dólares	21
Tabla 3. Recaudación Impuestos Municipales – GAD Jipijapa	24
Tabla 4. Operacionalización de las variables	33
Tabla 5. Evolución de Recaudación del Impuesto Predial Urbano	37
Tabla 6. Actividades de la actualización catastral por fases	42
Tabla 7. Cronología de la actualización catastral	45
Tabla 8. Distribución presupuestal a los GADs. Ley COOTAD	54
Tabla 9. Porcentajes de distribución presupuestal a los GADs. Ley COOTAD	55
Tabla 10. Recaudación por impuestos prediales urbanos en Jipijapa	55
Tabla 11. Porcentaje de variación de recaudación	57
Tabla 12. Presupuesto del GAD Jipijapa	58
Tabla 13. Tabla de Correlación de Pearson	59
Tabla 14. Correlación Impuestos prediales – ingresos totales GAD	60
Tabla 15. Correlación r Pearson Impuestos prediales – ingresos totales GAD	61
Tabla 16. Correlación Impuestos prediales – Gastos pagados GAD	62
Tabla 17. Correlación r Pearson Impuestos prediales – ingresos totales GAD	64
Tabla 18. Gastos por subprogramas del GAD Municipal Jipijapa	64
Tabla 19. Inversiones más significativas del GAD Jipijapa durante el periodo 2016 -2019	66
Tabla 20. Detalle de predios en el cantón Jipijapa, 2015	69
Tabla 21. Valoración de predios en el cantón Jipijapa, 2019	69
Tabla 22. Valoración de los predios urbanos	70
Tabla 23. Valoración de las construcciones	71
Tabla 24. Elementos Cualitativos y cuantitativos de la ficha catastral	72
Tabla 25. Incremento acumulado de porcentaje fijo	73
Tabla 26. Tabla valorativa del suelo urbano	75

## INDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Recaudación Tributaria en millones de dólares.....</i>	<i>22</i>
<i>Figura 2. Recaudación Impuestos municipales GAD Jipijapa .....</i>	<i>25</i>
<i>Figura 3. Evolución de Recaudación Impuesto Predial Urbano.....</i>	<i>37</i>
<i>Figura 4. Procesos de gestión de cobranza de impuestos prediales del GAD Jipijapa .....</i>	<i>49</i>
<i>Figura 5. Recaudación de impuestos prediales urbanos en Jipijapa .....</i>	<i>57</i>
<i>Figura 6. Presupuesto del GAD Jipijapa .....</i>	<i>58</i>
<i>Figura 7. Dispersión Correlación Impuestos catastrales – Ingresos del GAD... </i>	<i>61</i>
<i>Figura 8. Dispersión Correlación Impuestos catastrales – Gastos Pagados del GAD.....</i>	<i>63</i>
<i>Figura 9. Gastos del GAD Jipijapa .....</i>	<i>65</i>
<i>Figura 10. Tabla Valorativa del Suelo Urbano.....</i>	<i>75</i>

## **INTRODUCCION**

Los impuestos son pagos realizados por cualquier persona o entidad que debe consignar a un estado por sus actividades comerciales o patrimonio, con el objetivo de recaudar o incrementar los recursos estatales, y que estos se direccionen en la financiación de los gastos públicos encaminados a satisfacer las necesidades civiles de los ciudadanos.

Estos tributos constituyen un pago fijado en las leyes sin contraprestación alguna, sin embargo, se espera que con los montos recaudados el gobierno de turno financie actividades, programas de ayuda social y otro tipo de servicio, de esta manera el beneficio sería para toda la población.

Los impuestos cumplen un rol fundamental en la economía de las naciones, ya que representan la base impulsadora de desarrollo social y económico, gracias a su valioso aporte al presupuesto general del Estado, lo que significa también que se aporta a las mejoras de los servicios ciudadanos, mejorando con esto la calidad de vida.

Mantener un presupuesto equilibrado que responda y sea coherente con la base de contribuyentes, es quizás una de las mayores inquietudes de los gobiernos estatales, es por esto que siempre se está en reforma constante de métodos para asegurar una adecuada recaudación, aumentando ingresos fiscales o reduciendo los gastos públicos.

El sistema tributario ecuatoriano en sus inicios y durante varias décadas no representaba el método adecuado de recaudación en bien de las políticas fiscales nacionales. La desidia de las autoridades gubernamentales, la nula cultura tributaria de los ciudadanos; y las diversas imposiciones políticas de asociaciones que manejaban la economía nacional contribuían a la insuficiente calidad de la recaudación tributaria en el país, por lo que se desaprovechaban recursos generados por este rubro que aplaquen las necesidades ciudadanas.

Ecuador en los últimos años implementó políticas focalizadas en potenciar la cultura recaudatoria fiscal, ya que existía, en las anteriores décadas, un gran índice de evasión tributaria, lo que no permitía lograr una adecuada recaudación que responda a la realidad de las necesidades estatales, esto a pesar que el país cuenta con una de las cargas tributarias más bajas de América Latina (PresidenciaEcuador, 2015).

En este punto es preciso mencionar la importancia de mantener actualizadas las políticas tributarias fiscales y así contar con una herramienta que potencie la recaudación. De igual manera se recalca lo valioso de mantener actualizado las bases de datos de los contribuyentes para que la recaudación responda a la realidad de la existencia de contribuyentes, y de manera conjunta evitar que se incremente los índices de evasión tributaria.

Las actualizaciones tributarias se aplican para: potenciar las recaudaciones mediante el incremento de los montos recaudados, mejorar la cultura tributaria en los contribuyentes y fortalecer los recursos para financiar los proyectos de necesidad ciudadana. Se debe aclarar que las actualizaciones tributarias deben ser desarrolladas por los entes recaudadores, por consiguiente, este trabajo analizará el impacto de la última actualización catastral en la recaudación de los impuestos municipales.

Los municipios son entidades administrativas de un determinado territorio, representantes del gobierno central en cuanto a la ejecución de políticas públicas, y representantes de los intereses de la población a la que regentan referentes a la satisfacción de las necesidades de carácter civil, por lo tanto, administran los bienes públicos y constituyen la principal autoridad política en la zona territorial.

Los entes municipales son los principales gestores de encauzar los recursos en obras que necesita la población, en el Ecuador poseen independencia política, administrativa y financiera y son denominados Gobiernos Autónomos Descentralizados, ya que gestionan sus propios

ingresos mediante la recaudación de tributos estipulados en el Código Tributario ecuatoriano.

Uno de los principales ingresos de las entidades municipales proviene de la recaudación por impuestos de predios, sean urbanos o rurales, que son cobrados a todo habitante que tenga alguna propiedad en el cantón, y sirven para financiar, entre otras cosas, las diferentes obras de carácter civil en bien de la población.

En este sentido, y considerando las variables de expansión territorial, constructiva y apareamiento de nuevos terrenos o propietarios, resulta necesario para las entidades municipales la actualización catastral de los predios que se regenta en su limitación, ya que las bases de datos actualizadas permiten tener los avalúos correctos de los predios, la cantidad exacta de estos y los propietarios actuales.

El artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que son competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, literal i.- “Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

El artículo 139 del COOTAD respecto al ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios señala que corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

En base a estos artículos, en el cantón Jipijapa, el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal llevó a cabo una actualización de su catastro urbano desde el año 2015, debido que se contaba con un Sistema de Catastro desactualizado ya que no se registraban las nuevas construcciones

al catastro impulsadas por el desarrollo acelerado inmobiliario en el cantón, además que el programa informático utilizado (sin parte georeferenciada) mostraba notable lentitud en los procesos de obtener información oportuna y objetiva, por lo que no se contaba con las herramientas necesarias para focalizar la obra pública en los sectores que lo requieran.

La actualización del catastro urbano del cantón Jipijapa comenzó en el 2015 y finalizó en el año 2017, por lo que desde el 2018 se pudo dar paso a las recaudaciones tributarios de predios urbanos con el catastro urbano municipal actualizado, esto por supuesto supone un incremento en los valores recaudados, una repotenciación del sistema tributario del GAD, el mejoramiento de la atención al ciudadano, y el desarrollo de más obras civiles que requiera el cantón.

Es por esto que este trabajo pretende establecer como la actualización catastral se desempeña como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios en la entidad mencionada, planteándose el supuesto de que ha mejorado la recaudación tributaria, y por ende los recursos que sirven para el financiamiento de obras que beneficiarán a la población.

Con estos resultados se pretende tener un conocimiento amplio del tema expuesto, para proponer estrategias enfocadas en solucionar la problemática que plantea este trabajo.

Es por esto que, este trabajo de titulación de posgrado contiene la siguiente estructura:

En el Capítulo I, Marco Teórico conceptual recopila el diseño del tema planteado, mediante la descripción de los antecedentes de la investigación, el problema, la formulación de los objetivos, y la justificación de realizar este trabajo; así como el compendio de las teorías y conceptos necesarios para comprender la temática y solidificar la investigación.

En el Capítulo II, Marco Metodológico se describe todo el diseño de la metodología a utilizar, desde el tipo, alcance y enfoque, los métodos, población y muestra, definición de variables y su operacionalización, técnicas e instrumentos y el tratamiento de la información.

En el Capítulo III, Resultados y discusión, se analiza la situación actual real de la zona delimitada en la investigación, partiendo desde una descripción retrospectiva de los campos a estudiar, comparando con otras situaciones similares buscando la estrategia necesaria a aplicar, además se presenta los resultados obtenidos y la discusión correspondiente.

## **CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL**

### **1.1 Antecedentes de la investigación**

En las entidades municipales la recaudación de tributos es primordial para la financiación y ejecución de proyectos enfocados en satisfacer las necesidades civiles de la población que administra. Una de las variables para que exista una buena recaudación tributaria depende directamente de la base de datos de catastro municipal, este inventario debe estar constantemente actualizado para que los valores que se recauden sean los más certeros a la realidad territorial.

Se han realizado diversos trabajos de investigación correspondiente al análisis de la situación expuesta, que coadyuvan a solidificar la presente tesis, de los cuales se mencionan:

Sarasa (2010) en su tesis doctoral publicada en la Universidad de Alicante con el título de “La armonización valorativa de los bienes inmuebles en el sistema fiscal español. El valor catastral” en sus conclusiones señala que los bienes inmuebles son objeto de un especial interés tributario tanto a nivel estatal, como autonómico y local por sus especiales características y por su manifestación de riqueza. Los mismos soportan una importante carga fiscal ya que se pueden contar hasta diez impuestos distintos que en una u otra circunstancia recaen sobre ellos sin un aparente planteamiento coherente de política fiscal. Acotando que ante la relevancia de estos bienes a nivel tributario se hace necesaria la aplicación de un procedimiento de valoración que los concrete cuantitativamente en cada uno de los tributos que los tomen en consideración.

Pérez (2016) en su tesis doctoral presentada a la Universidad de Salamanca titulada “La Organización de los servicios tributarios municipales. Proyecto de Modernización del Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Ayuntamiento de Salamanca” señala entre sus



conclusiones que una administración eficiente, ágil y transparente es una exigencia de una economía competitiva que no puede permitirse resultar ajena o resultar una rémora para los intereses generales, o en palabras del propio legislador si la crisis ha puesto de relieve la necesidad de que el sector público debe ser sostenible en el tiempo, lo debe hacer sobre la base de conseguir ser eficiente en la gestión de sus recursos y es en este contexto en el que es preciso que la administración tributaria municipal se organice para trabajar por objetivos y que rinda cuenta de los resultados, que han de ser medibles y susceptibles de valoración ya que no son ni mucho menos ajenos a conceptos como gasto público y su repercusión sobre el PIB, déficit público, estabilidad presupuestaria o consolidación fiscal.

Erba (2017) en un artículo publicado en la Revista Internacional de Administración Estudios de la Gestión titulado “Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinalitario” señala que los catastros territoriales continuarán teniendo un rol fundamental en la definición de la política tributaria, incrementando su protagonismo en la definición de políticas urbanas, la implementación de actualizaciones catastrales abre nuevas perspectivas para los gobiernos locales. A mediano plazo el modelo multifinalitario se difundirá en muchas jurisdicciones puesto que su estructura está en el imaginario de los administradores hace años. Su implementación definitivamente cambiará la gestión municipal.

Colán (2018) en su tesis de maestría en Gestión Pública presentada en la Universidad César Vallejo titulada “La eficiencia de la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Huaura – 2015” en cuya investigación concluye que la recaudación está calificada significativamente como regular, y conociéndose que la recaudación tendría un efecto de retorno a la colectividad, recomienda que los consejeros municipales promuevan la formulación de un plan estratégico debidamente financiado, donde se incluya la automatización de los procesos de recaudación específicamente del impuesto predial.

Avendaño (2016) en su tesis de posgrado presentado en Escuela Superior de Administración Pública de Colombia titulada “La importancia del avalúo catastral como base gravable del impuesto predial” en la cual señala que el nivel de recaudo municipal podría aumentarse si las autoridades locales adoptaran medidas para reducir la brecha tarifaria, ajustaran las tarifas nominales y realizaran las actualizaciones catastrales periódicas de acuerdo con la ley, la actualización catastral periódica también podría contribuir a mejorar los recaudos. Además, que la reducción de la brecha requiere que las autoridades municipales trabajen en el mejoramiento de la gestión y administración tributaria al igual que en el control de la evasión y la corrupción.

Quiroz (2016) en su tesis de maestría en Tributación y Finanzas presentada en la Universidad de Guayaquil titulada “Impuestos, tasas y contribuciones y su impacto en el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Pichincha de la Provincia de Manabí” puntualiza que en el ente municipal estudiado existe una falta de análisis, por parte de los Jefes Financieros y Tesoreros, actualización de una base real de catastro, gestión en el cumplimiento de presupuestos de las recaudaciones mensuales, por impuestos, tasas y contribuciones, ha provocado que los ingresos propios no obtengan un crecimiento y cumplimiento efectivo en el presupuesto de cada período. Además, señala que el desarrollo de una verdadera política de procesos y gestión que, conduzcan hacia el logro de metas, mismas que deben tener un seguimiento continuo y que no deben dejarse de lado, con el pretexto de la falta de un recurso humano o materiales, sino que debe ser puesto en marcha de manera inmediata, sin importar las circunstancias sino el objetivo final, esto es el cumplimiento del presupuesto en la recaudación de impuestos tasas y contribuciones.

Reyes (2018) en su tesis de maestría en Finanzas y Economía Empresarial presentada en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil titulada “Plan Estratégico para la administración de las recaudaciones de los tributos del GAD del cantón Mocache, provincia de Los Ríos” en la cual evidencia la

necesidad de implementar procesos eficaces para reducir la cartera vencida mediante un plan estratégico que impulse el mejoramiento de procesos administrativos, adecuada capacitación al personal del área financiera, diseño y aplicación de seguimiento con la finalidad de obtener los resultados esperados.

Los autores citados involucran aspectos importantes en sus estudios partiendo desde aquellos estados que no gozan de autonomía no pueden ejercer mejores controles o decisiones sobre sus presupuestos, sobre los que en cambio sí tienen y sin embargo destinan mayores recursos a sus gastos corrientes más no a los de inversión originando un desequilibrio no solo administrativamente sino en los beneficios hacia la comunidad.

Indican el beneficio de mantener los catastros actualizados como herramienta fundamental para obtener mejores ingresos; así como también, contar con planes estratégicos para lograr una eficiente recaudación en la que se debe considerar también acciones para recuperación de valores por cartera vencida ya que estos son recursos que deben evitarse que prescriban y al contrario sirvan para invertir, aplicando procesos de gestión que incluya también herramientas tecnológicas actualizadas promoviendo siempre la valoración de las tierras como medio importante de incremento de recurso.

La verificación del cumplimiento del presupuesto por parte de los funcionarios responsables es vital, el control oportuno y concurrente debe ser ejercido a todo nivel para lo cual se debe contar con las herramientas suficientes que permitan lograr los objetivos.

Reyes (2018) en su tesis de maestría en Finanzas y Economía Empresarial presentada en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil titulada “Plan Estratégico para la administración de las recaudaciones de los tributos del GAD del cantón Mocache, provincia de Los Ríos” en la cual evidencia la necesidad de implementar procesos eficaces para reducir la cartera vencida mediante un plan estratégico que impulse el mejoramiento de procesos

administrativos, adecuada capacitación al personal del área financiera, diseño y aplicación de seguimiento con la finalidad de obtener los resultados esperados.

## **1.2 Planteamiento del problema de investigación**

Es conocido que las instituciones del Estado tienen entre sus objetivos brindar y asegurar el desarrollo económico de la región a la que administran sus recursos, en este concepto los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Municipales quienes gozan de autonomía política, administrativa y financiera son los principales entes para canalizar la solución de las necesidades de un cantón.

Una de las principales formas de financiamiento de los GAD Municipales es el cobro de impuestos prediales urbanos, el que deben cancelar todas las personas naturales que posean un predio en el catastro municipal. La recaudación de estos valores es utilizada en los proyectos llevados a cabo por la entidad municipal en bien de la satisfacción de las necesidades de la población.

Siguiendo este lineamiento, se hace pertinente para los GAD municipales tener su catastro actualizado, ya que, por variantes de expansión territorial, surgimiento de nuevos predios, cambios de propietarios, incremento de avalúos a las viviendas etc. Por esto la recaudación tributaria tiene que estar acorde a los valores reales actuales de su catastro y se logre alcanzar los recursos financieros necesarios para la consecución de proyectos municipales.

En el GAD municipal se realizó una actualización catastral en años recientes, sin embargo, se desconoce de qué forma se ha desempeñado esta como herramienta fundamental en la optimización de los recursos tributarios, ya que al momento de tener los catastros actualizados el valor a cancelar por los habitantes se incrementaría, lo cual puede llegar a devenir en

inconformidad y la no cancelación de los impuestos prediales, lo que afectaría a la recaudación tributaria y por ende al financiamiento de proyectos de la entidad municipal; así como también la inversión realizada al aplicar dicha actualización, y no obstante la problemática en todos los GAD como es la dependencia en gran parte de las transferencias general del estado.

### **1.2.1 Formulación del problema**

¿De qué manera la actualización catastral se desempeña como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios en el GAD Municipal de Jipijapa?

### **1.2.2 Sistematización del problema**

- ¿Cuáles serán las características de la última actualización catastral en el GAD municipal de Jipijapa?
- ¿Cuál será el procedimiento que se lleva a cabo para recaudar el impuesto sobre inmuebles urbanos en el GAD del municipio de Jipijapa?
- ¿Cómo han sido los índices de recaudación tributaria antes y después de la actualización catastral?
- ¿Cuál es el impacto de la actualización catastral en la recaudación tributaria del GAD municipal Jipijapa?

## **1.3 Objetivos de la investigación**

### **1.3.1 Objetivo general**

Establecer de qué manera la actualización catastral se desempeña como herramienta fundamental para la optimización de los recursos tributarios en el GAD Municipal de Jipijapa.

### **1.3.2 Objetivos específicos**

- Señalar las características de la última actualización catastral en el GAD municipal de Jipijapa durante el periodo 2015 al 2018.
- Analizar el procedimiento que se lleva a cabo para recaudar el impuesto sobre inmuebles urbanos en el GAD del municipio de Jipijapa.
- Determinar la variación de la recaudación tributaria antes y después de la actualización catastral.
- Establecer el impacto de la actualización catastral en la recaudación tributaria del GAD municipal Jipijapa.

### **1.4 Justificación de la investigación**

El catastro es un recurso valioso para las instituciones administrativas gubernamentales, de la cual se mantiene la información de los predios y bienes inmuebles de un delimitado orden político, por lo común las instituciones municipales son las encargadas de llevar el registro, orden y actualización catastral que sirve para la recaudación de recursos tributarios.

El presente proyecto responde a las necesidades descritas en la problemática al perfilarse como un análisis que vislumbre la participación de la actualización catastral como herramienta fundamental en la optimización de recursos tributarios en el GAD municipal del cantón Jipijapa, en la provincia de Manabí.

Se diseña este trabajo bajo cuatro directrices que permitirán dar respuesta a las interrogantes planteadas, estas son: Señalar las características de la última actualización catastral del GAD Jipijapa, analizar el procedimiento de recaudación del impuesto, determinar la variación de la recaudación tributaria antes y después de la actualización y establecer como ha impactado está en la recaudación tributaria.

Con los resultados de esta investigación se pretende establecer la importancia de mantener la actualización catastral para incrementar el presupuesto de la institución municipal mediante la recaudación tributaria, lo que se traduce en el financiamiento de programas, planes, proyectos y obras de carácter público que necesita la ciudadanía del cantón y si los mismos son utilizados para cubrir gastos corrientes de la institución.

Por lo tanto, esta Tesis de Maestría se perfila como una propuesta de diagnóstico fiable que aporta al fortalecimiento de la recaudación tributaria del GAD Municipal Jipijapa, obteniendo datos concretos sobre el tema planteado siendo consecuente con la optimización de los recursos tributarios para en el incremento del presupuesto municipal.

## **1.5 Marco de referencia de la investigación**

### **1.5.1 El catastro**

Guimet (2013) conceptualiza al catastro como una disposición de datos de la región, que contiene la información física, legal y financiera de todas las propiedades. Considera, además como una base de datos inmobiliaria, en la cual se consideran todas sus características y los residentes. Su objetivo es comprender un registro territorial, almacenar datos, consolidar el valor incluido para transmitirlos a las necesidades de las organizaciones públicas.

El Catastro urbano es uno que se explica en la región urbana y su aplicación más importante es recopilar y externalizar los datos sobre los estados financieros de la estructura de la ciudad, para ser utilizados en la ejecución de planes administrativos (Pillacela & Valencia, 2016).

En una concepción generalizada el catastro se lo considera como un inventario especializado que contiene información geoespacial, geométrico, jurídico y físico constructivo, en el que se señalan características, sus dueños, usos, su valor, y generalmente es la premisa sobre la cual se anticipa el marco

impositivo sobre la propiedad predial que proporciona datos elementales para la planificación territorial y de esta manera establecer el respectivo avalúo de las propiedades que permita que se calculen pagos de acuerdo a una imposición fiscal justa, equitativa, y técnicamente respaldada.

Las regiones municipales donde hay asentamientos humanos se conocen como áreas urbanas, incluidas las cabeceras y las ciudades cada vez más pobladas. En estas zonas, se utilizan técnicas de revisión que aseguran una exactitud más notable, debido a perspectivas legítimas, arreglos urbanos y numerosas razones por las que la visión general puede tener, por ejemplo, el plan de sistemas de alcantarillado o la mejora de la organización de las calles (Cruz, 2013).

Un catastro avanzado constituye un sistema elaborado de base de datos incorporado sobre las propiedades, sus cualidades físicas, modelo econométrico para la valoración de inmuebles, zonificación, transporte e información ecológica, financiera y sociodemográfica. Estos catastros se utilizan como un instrumento de organización integral que se puede utilizar en los niveles cercanos, provinciales y nacionales para abordar problemas importantes, por ejemplo, extensión urbana, estrategias de tierras y el desarrollo de las comunidades asentadas (Erba D. , 2014).

El conocimiento de todos los aspectos relevantes del catastro permite también a las administraciones tomar decisiones de carácter legal por los cambios constantes y acelerados de los territorios; además conlleva a dar garantía a la ciudadanía respecto a los derechos de la propiedad.

#### ***1.5.1.1 Aspectos de la funcionalidad del catastro***

En el catastro se identifican cuatro aspectos que definen su funcionalidad, Cárdenas, Herrera, Meneses, & Quintero (2014) los detallan cómo:

- **El Aspecto Físico**



Comprende la identificación de los límites de la tierra y las estructuras de la propiedad.

- **El aspecto legal**

Es demostrar y registrar en los informes catastrales datos del propietario en base a la escritura o de la inscripción de la propiedad.

- **El Aspecto Fiscal**

Comprende la tasa relacionada con el impuesto a la propiedad de acuerdo a su evaluación catastral en base a la normativa vigente para el efecto.

- **El Aspecto Económico**

Consiste en la determinación del avalúo catastral del predio.

### **1.5.1.2 Fines del catastro**

#### **Finalidad tributaria**

Una de las razones del catastro es intentar adquirir una variedad cada vez mayor de recursos que dependen de la consolidación y actualización de las unidades de propiedad sujetas a la valoración a partir de la cual se crean los impuestos municipales. Recursos que establezcan una fuente constante y verificada de financiamiento para los gobiernos locales.

Es así que se menciona la importancia y la preservación de la actualización del catastro urbano para que proporcione datos totales sobre las propiedades urbanas, incluida su valoración; y de esta depende la base imponible para el recuento de los impuestos a la propiedad urbana y rural.

**Finalidad extra fiscal: Planificación, regulación, ordenamiento y control**

Es un instrumento significativo y útil para la distribución de impuestos, sin embargo, no tiene esa única razón, ya que también tiene una gran utilidad en la zona de ordenamiento territorial, ya que permite crear un uso satisfactorio de la tierra y los enfoques de ocupación para garantizar un desarrollo sostenible de comunidades urbanas y áreas pobladas, además permite el uso de estrategias de organización de uso abierto, estructura de arreglos de seguridad y planes de crisis y tareas de control de diferentes tipos.

Con respecto al desarrollo de los trabajos constructivos que se realizarán en el segmento urbano y rural, dado que tienen un catastro de múltiples razones, inicialmente deben ser asesorados en un informe catastral, para conocer con mayor precisión los requisitos de los ciudadanos (Benavides, 2015).

### ***1.5.1.3 Usos y utilidades del catastro***

El catastro es útil porque permite su uso no solo a nivel fiscal, sino que también permite simplificación administrativa brindando mejor atención al ciudadano brindando información rápida y oportuna referente a los predios.

En las actividades de gestión municipal es una buena herramienta porque brinda información para la organización y mejoramiento urbano.

Adicionalmente sirve de apoyo a los registros de la propiedad brindando referencias exactas entre lo físico y lo registrado. Así como también su cartografía permite organizar las obras de interés público, el ordenamiento territorial y urbano, el desarrollo de conservaciones ecológicas y espacios protegidos; incluso, como fuente de investigación y desarrollo para implementar nuevos proyectos para inversionistas.

### **1.5.2 Actualización catastral**

Cuando la estructura del catastro se encuentra definida, empieza las etapas para el levantamiento de información alfanumérica y cartográfica. Las bases

de datos catastrales en general se irán menoscabando debido a algún tipo de desactualización y, en consecuencia, es básico que se organicen los sistemas de actualización.

Conjuntamente con la desactualización, conlleva a una desintegración de la imagen institucional, ya que generalmente no puede ir a la par con los avances tecnológicos, los nuevos sistemas de administración o la preparación del personal.

Aquí surge una razón esencial: los datos catastrales valiosos son los que se originan a partir de información sólida, es decir, de aquellos que pueden mantenerse actualizados con la información más reciente.

Por lo general, la opción de actualizar el catastro se debe a la necesidad de expandir la variedad del impuesto a la propiedad y, como se da cuenta de que busca objetivos significativamente más amplios, lo importante no es el desencadenante del procedimiento de actualización, sin embargo, realmente sucede lo básico para el ámbito, para los expertos en el catastro, para la organización y, por último, para la sociedad, es tener claro qué factores se actualizarán y cuándo y cómo continuarán (Criollo & Casanova, 2014).

Para comprender la convención de la estrategia para actualizar es importante mencionar que el avalúo es la estipulación del valor estimado que se compara con una propiedad.

El avalúo es un procedimiento especializado a través del cual se propone tasar una propiedad inmueble para decidir su valor real, una metodología realizada por especialistas o especialistas en el campo; El examen tiene algunos propósitos al darse cuenta de qué monto es la estimación evaluada de una ventaja específica para contratarlo, descartarlo, hacer un intercambio, recaudar impuestos o actualizarlos para calcular el impuesto a pagar (Galarza, 2014).

### **1.5.3 Diferencia entre catastro e impuesto predial**

El catastro se compone de la identificación y la inscripción de la propiedad, estos datos son la razón de la conciliación del registro de contribuyentes del impuesto a la propiedad; mientras que la capacidad de valoración catastral es lo que da la premisa sobre la cual los especialistas decidirán el impuesto al que se hace referencia. La valoración catastral considera las cualidades que lo acompañan: área de la propiedad, tipo, uso u objetivo, estima comercial, nombre del propietario, superficie, etc.

El gobierno municipal debe establecer siempre procedimientos adicionales que permitan obtener siempre información confiable implementando maneras de actualización cuando el ciudadano no lo realiza de forma voluntaria.

### **1.5.4 Impuesto**

Desde su concepción el estado fue considerado como un instrumento para garantizar al hombre, protegerlo, brindarle facilidades para la administración de sus recursos. En este sentido, uno de los ejercicios esenciales del Estado es el cumplimiento de las necesidades de interés general.

El estado necesita un pago para satisfacer las diversas necesidades de sus ciudadanos, lo que se conoce como gasto público, y este se obtiene de dos fuentes: tributaria y no tributaria. Los ingresos fiscales son aquellos que el estado adquiere de ciudadanos similares; es decir, se trata de activos monetarios que los individuos agregan al estado (Prodecon, 2013).

Los métodos más conocidos y con un surtido potencial para agregar a las arcas públicas es a través de los impuestos, Hernández (2014) llama la atención sobre que "el contexto histórico del acuerdo fiscal de los últimos cien años es intrincado y, similar a cualquier enfoque abierto, se enmarca con la comunicación de varios involucrados: funcionarios del gobierno que buscan la

ayuda de partes específicas; de administradores y tecnócratas que tienen intereses políticos y financieros".

Los impuestos son ventajas obligatorias, construidas por ideales de una ley, que comúnmente se pagan en efectivo, y que el Estado requiere, en vista del límite contributivo de sus operadores monetarios, para satisfacer sus propósitos particulares u otros propósitos de estrategia financiera. El impuesto es un homenaje representado al presentar compromisos financieros comunes para el arrendador fiscal administrado por ley pública (Viscaino, Holguin, & Manya, 2012).

Blacio (2016) menciona que "los impuestos serán contribuciones requeridos en correspondencia con una ventaja determinada exclusivamente por la administración estatal y cuyo objeto de evaluación es establecido por organizaciones, actos u ocasiones que presentan el límite contributivo del sujeto pasivo, como resultado de la propiedad de un dominio, el desarrollo de productos o la obtención de pago".

Como lo indican Alcívar, Calderón, & Argudo (2014), los impuestos tienen tres tipos de propósitos: fiscales, extra fiscales y mixtos. Los propósitos monetarios deben estar relacionados con el financiamiento del gasto público, sin embargo, el financiamiento se hace de lo recaudado, en otras palabras, se obtiene de los propios ciudadanos.

Del mismo modo, los recursos generados por el pago de impuestos hacen concebible el financiamiento que el estado necesita para cumplir con sus compromisos, en este momento los niveles de cobranza influyen directamente en la asignación monetaria coordinada para la instrucción de bienestar, seguridad, proyectos sociales, entre otros (Urbina, 2018).

El estado para cubrir todas las necesidades necesita generar los ingresos a través de la recaudación de tributos como el Impuesto a la Renta, el IVA, venta de bienes, así como del petróleo y sus derivados; transferencias y

donaciones que recibe; el resultado operacional de las Empresas Públicas entre otros. Todos estos ingresos se destinarán para cubrir las obligaciones contraídas para la prestación de bienes y servicios públicos.

De acuerdo a lo establecido en la Constitución de 2008, los GAD, como parte del Estado y bajo los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad territorial, tienen derecho a participar de los ingresos o rentas percibidas por el Gobierno Central; de manera simultánea generaran sus propios recursos financieros los que deben de usar de manera sostenible, responsable y transparente con el único fin de alcanzar el buen vivir de su población.

#### **1.5.5 Sistema Tributario ecuatoriano**

El sistema tributario de Ecuador se administra según unos estándares fundamentales con puntos de vista alternativos, por ejemplo, sociales, financieros y legales. Estos se plantean como reglas para el uso correcto de las pautas fiscales tributarias.

La Constitución de la República del Ecuador como un estándar incomparable y el Código Tributario demuestran las reglas tributarias que administran la nación ecuatoriana. La utilización de estos estándares está planificada para generar confianza, reforzar la cultura fiscal de la ciudadanía, e impulsar el desarrollo del país (Cedeño & Torres, 2016).

El artículo 6 del Código Tributario del Estado Ecuatoriano establece: “que los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional” (Ecuador, Código Tributario Ecuatoriano, 2005).

Los encargados de velar por el desarrollo y cumplimiento del sistema tributario en el Ecuador es el estado, conformado por el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs), quienes esta representados por los administradores tributarios, delegados por territorialidad.

*Tabla 1. Sistema Tributario*

<b>Administradores Tributarios</b>	
Actividades económicas internas	Comercio Exterior
Servicio de Rentas Internas (SRI)	Sistema Nacional de Aduanas del Ecuador
Municipio, prefecturas y otras entidades	

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*  
*Fuente: Código Tributario Ecuatoriano*

El Servicio de Rentas Internas se ha convertido en el representante del Gobierno Central, encargado de la recaudación de los tributos nacionales, excepto los de carácter aduanero, cuyo cobro es realizado por el Servicio de Aduanas del Ecuador. En el año 1997 se crea el Servicio de Rentas Internas siendo está considerada “como una entidad técnica y autónoma, con personería jurídica, de derecho público, patrimonio y fondos propios, jurisdicción nacional. Su jurisdicción estará sujeta a las disposiciones de esta Ley, del Código Tributario, de la Ley de Régimen Tributario Interno y de las demás leyes y reglamentos que fueren aplicables”.

El SRI fue creado con el objetivo de combatir la evasión fiscal y mejorar el sistema tributario. En el Ecuador la recaudación fiscal ha ido mejorando a lo largo de los años y esto se debe a la gestión que realizada por parte de la administración tributaria.

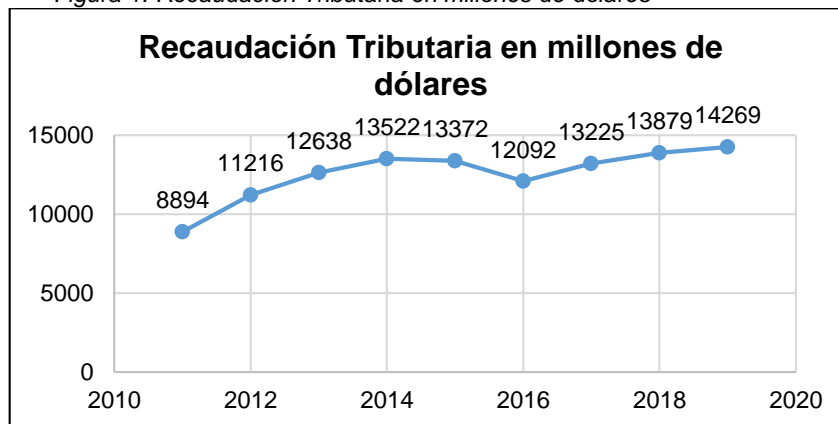
*Tabla 2. Tabla Recaudación Tributaria del Ecuador en millones de dólares*

<b>AÑOS</b>	<b>RECAUDACION TRIBUTARIA</b>
2011	8894
2012	11216
2013	12638
2014	13522
2015	13372
2016	12092

2017	13225
2018	13879
2019	14269

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: Servicio de Rentas Internas

Figura 1. Recaudación Tributaria en millones de dólares



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: Servicio de Rentas Internas

En el 2019 se obtuvo una recaudación tributaria de \$ 14269 millones, considerada esta cifra por esta entidad como la más alta de la historia. Esa cantidad representa un crecimiento de 2.8% en relación con el año anterior, pues se recaudaron \$ 390 millones adicionales frente a los \$ 13879 millones del 2018, aunque esta no cumplió la meta pues se estimaba cobrar unos \$ 14872.6 millones.

El SRI realiza muchos procesos de control encaminados a la lucha contra la evasión y el fraude fiscal, así como la habilitación de nuevos y mejores servicios para el ciudadano, que contribuyan con el cumplimiento voluntario y oportuno de las obligaciones.

Definitivamente el sistema tributario del Ecuador, ha dado pasos agigantados, en lo que corresponde a una mejora de las actividades fiscales. Basta como muestra los cambios realizados a los impuestos nacionales que generan mayores ingresos al país, cuya administración y recaudación recae en el SRI.



### **1.5.5.1 Tipos de Impuestos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el Ecuador**

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados basándose en un nuevo modelo de descentralización territorial son el nivel de gobierno que mayor ingreso perciben, ya sea por las transferencias del Estado o porque poseen mayor facultad tributaria, traducida en mayor generación de ingresos propios.

En este enfoque y con la visión de descentralización parte de generar una nueva estructura de organización y administración del Estado, con el propósito que la administración pública se acerque a los ciudadanos para lograr mayor captación de recursos que permitan subsanar deficiencias y problemas que aquejan en el territorio local.

Según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD (2010) las clases de impuestos municipales sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) El impuesto de alcabalas;
- d) El impuesto sobre los vehículos;
- e) El impuesto de matrículas y patentes;
- f) El impuesto a los espectáculos públicos;
- g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;
- h) El impuesto al juego; e,
- i) El impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

Los impuestos municipales comprenden los impuestos para los gobiernos locales, cuya consistencia no genera un beneficio inmediato del distrito para

el contribuyente. Los cobros respectivos de este tipo de impuesto recaen exclusivamente en el gobierno local siendo sumamente importantes porque permite el logro de sus objetivos institucionales

Las municipalidades del Ecuador están beneficiadas por los tributos realizados para el financiamiento restrictivo de sus actividades, o de los impuestos en cuyo sentido se interesan. Los impuestos que benefician a estos entes públicos pueden ser generales, es decir, hechos para todas las regiones de la nación, o privados, cuando se han hecho para apoyar al menos una municipalidad específica (Benalcázar, 2013).

De acuerdo al Observatorio de la Política Fiscal (2012) el que genera más ingresos es el que grava a los predios urbanos, seguido por el impuesto a los activos totales y el impuesto a las alcabalas.

En la revisión de las cédulas presupuestarias de ingresos se obtuvieron los siguientes datos y en la figura se detalla el nivel de ingresos recaudados por la municipalidad de Jipijapa, el cual se evalúa de acuerdo a la clasificación y agrupación de los impuestos durante el período 2014-2019. De esta manera se puede observar y analizar el comportamiento de la recaudación de los impuestos municipales en el transcurso del tiempo, con la finalidad de poder medir el nivel de aportación e importancia de estos, según su clasificación.

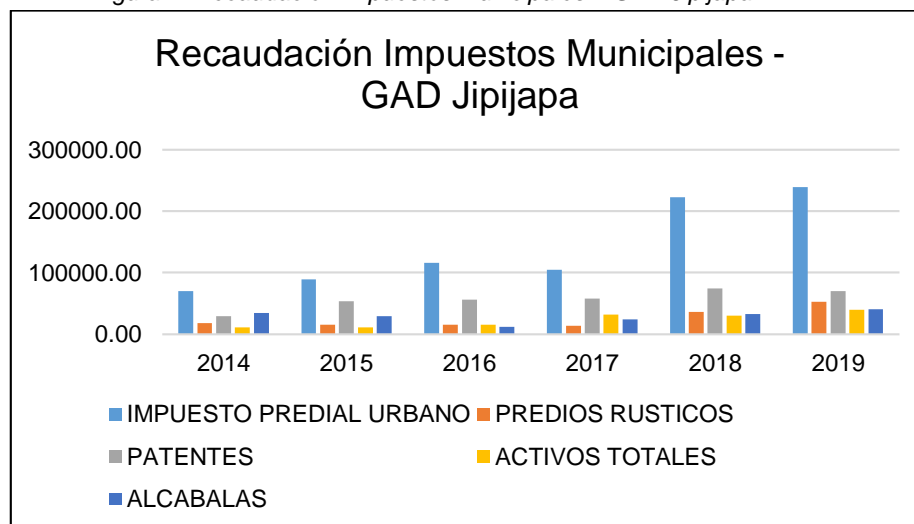
*Tabla 3. Recaudación Impuestos Municipales – GAD Jipijapa*

<b>AÑOS</b>	<b>IMPUESTO PREDIAL URBANO</b>	<b>PREDIOS RUSTICOS</b>	<b>PATENTES</b>	<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>ALCABALAS</b>
2014	70270.42	17946.63	29172.41	10799.8	34305.25
2015	89411.90	15416.82	53192.88	11527.29	29092.89
2016	115720.14	15213.86	56113.63	15068.09	11594.51
2017	104774.36	13869.40	57644.63	32382.9	23998.87
2018	222438.34	36500.02	74140.52	30602.88	33127.39
2019	239214.15	52991.96	69702.44	39595.69	40431.67

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*

*Fuente: Cédulas Presupuestarias de Ingresos*

Figura 2. Recaudación Impuestos municipales – GAD Jipijapa



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: Cédulas Presupuestarias de Ingresos

En la figura se puede observar el comportamiento de cada grupo de impuestos durante el período 2014-2019, el cual demuestra que desde el año 2014 los impuestos sobre la propiedad urbana tienen una gran importancia en la recaudación del cantón Jipijapa. Convirtiéndolo en una de las principales fuentes de ingreso para la municipalidad.

Los impuestos prediales representan fuentes de financiamiento municipales, y dentro de estos se consideran los ingresos tributarios y los no tributarios. De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) los impuestos prediales financian el presupuesto institucional, y este se focaliza en la inversión de proyectos públicos que benefician en última instancia a los ciudadanos (López & Calle, 2018).

El hecho imponible de este impuesto es la titularidad de una propiedad situada dentro de los puntos de corte de las regiones urbanas que se han resuelto en las leyes particulares. Los componentes para adquirir la base imponible son la estimación de la tierra, la estimación de las estructuras y una estimación de sustitución que se controla mediante la aplicación de un procedimiento que permite la reproducción del desarrollo del trabajo que se

evaluará a costos de desarrollo renovados, devaluado relativamente al tiempo útil.

La tasa impositiva es un nivel de la estimación de la propiedad urbana que alcanza un porcentaje desde al menos 0.25 por cada mil hasta un límite de 5 por cada mil, que se establece por mandato por cada junta civil (Benalcázar, 2013).

- **Sujeto del Impuesto**

El artículo 501 del COOTAD establece que son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica (COOTAD, 2010).

- **Determinación del valor de los predios**

El artículo 502 del COOTAD dicta que: Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la

tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones (COOTAD, 2010).

### **1.5.6 Mecanismos de recaudación de impuestos municipales**

Las técnicas recaudatorias de impuestos municipales son, por ejemplo, las estrategias de cobranza que persuaden a los residentes a saldar los impuestos municipales dentro de un período determinado.

El instrumento principal es el procedimiento de cobranza, que, en base al Manual Tributario Municipal del Banco del Estado, constituye los métodos que definen las actividades legales para la recuperación de la cartera vencida, a través del arreglo de administraciones expertas de asesores legales externos, toma prudente pasos, teniendo la opción de llegar al cierre de la propiedad y al remate de la misma (Armendáriz, 2013).

### **1.5.7 Municipios**

Municipio deriva del vocablo latino municipium, llamado así por los romanos a las instituciones, con carácter legal autónomo, sus propias leyes y el legado que no sea el de sus funcionarios, se obtuvo del acto de los romanos para sofocar a las poblaciones conquistadas, pero manteniendo la asociación interna de sus comunidades, con una estructura autoritaria doble: los especialistas romanos y el representante local.

En nuestros días, los municipios son pequeñas divisiones regionales de naturaleza gerencial de un estado, que pueden incluir al menos un área, enfocados en las relaciones fraternales con las comunidades vecinas, representadas por un alcalde de la ciudad, distrito, comité o líder del ayuntamiento, con división de fuerzas, encabezado por un funcionario individual que es un elemento fundamental de la asociación regional del

Estado donde supervisan de manera autosuficiente los intereses de la ciudadanía, además tiene un carácter legítimo y un límite total con respecto a la satisfacción de cada una de sus necesidades (Arévalo, 2016).

La Constitución de la República del Ecuador (2008) consagra en el Título V la organización territorial del Estado; define los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) y la posibilidad de comprender sistemas extraordinarios según la población, atributos ecológicos o étnico-sociales; apoya la descentralización y la autosuficiencia político-reguladora en una estructura basada en la ley de solidaridad, valor y solidaridad regional; construye el sistema de habilidades selectivas y simultáneas, y un intercambio de información para su ejecución.

Todo Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) tiene una población, un dominio y una autoridad para cada uno de sus ciudadanos. De estos tres componentes, el que mejor caracteriza al distrito, es el de su población, que se describe por su mayor cantidad y las importantes conexiones de convivencia que establece entre sus ocupantes. Sin este componente el municipio no puede estar conformado.

A partir de esta aglomeración de individuos, existe una disposición de necesidades a satisfacer, que es el tema principal de los entes regidores municipales, el de satisfacerlas. Hay un incidente directo, entre cada una de las definiciones, al señalar al Municipio como una institución territorial, es así que sin territorio no puede haber municipio (Criollo & Casanova, 2014).

#### **1.5.7.1 Autonomía Municipal**

Forma parte del límite de la administración autónoma dentro de las cuestiones atribuidas a la organización del GAD. Es decir, la autosuficiencia municipal es simplemente la capacidad de elegir y organizar, dentro de sus capacidades y poderes de élite que no puede ser practicado por otro establecimiento y que van acordes a las políticas de atención pública.

La autonomía municipal tiene tres medidas que comprenden el hecho de que el organismo principal estatal le otorgue mediante la ley la posición para defender todos los asuntos que conciernan al desarrollo de su localidad. Estas tres medidas son:

a) Autonomía política: como componente de la autosuficiencia local, pueden dar estándares con la idea de una Ley material, por ejemplo, las Ordenanzas, que elegirán, lo que se realizará. En ese punto, los municipios están intrínsecamente capacitados para elegir qué hacer para lograr la mejora local.

b) Independencia administrativa: Evidenciado en la posibilidad de dar pautas, actos reglamentarios; en la asociación interna, en la contratación y ejecución de elecciones, estas son algunas formas diferentes de cómo se muestra el autogobierno administrativo.

c) Independencia económica: ocurre en dos aspectos; en la posibilidad de crear sus propios activos y, también, de tener los activos que tiene. Inicialmente, uno de los métodos más significativos es la tributación Municipal en ejercicio del control tributario para administrar su límite financiero (Rivera, 2018).

## **CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO**

### **2.1 Tipo de diseño, alcance y enfoque de la investigación**

El tipo de estudio es no experimental, ya que se analizan los datos referentes a la actualización catastral del GAD Municipal realizada en años recientes, tal como se dieron los hechos y las implicaciones que tuvo en la recaudación tributaria.

El alcance del estudio es de tipo descriptivo, analítico, correlacional ya que se realiza una descripción de cómo se procedió con la actualización catastral, se analiza cómo ha impactado está en la recaudación de los recursos

tributarios exponiendo las cifras del período investigados y con estos datos se correlacionarán las variables de la actualización catastral y los recursos tributarios y se expondrá si tuvo incidencia de manera positiva o negativa.

El estudio es de enfoque mixto cuantitativo y cualitativo, ya que se obtuvieron datos concernientes a los objetivos de estudio en función de los cambios aplicados de acuerdo a la normativa legal, así como el análisis comparativo de los indicadores de recaudación tributaria antes y después de la actualización.

Además, en la parte cuantitativa se analizan los coeficientes de correlación mediante el método de Pearson entre las variables de recaudación por impuestos prediales, ingresos totales recaudados por el GAD y los gastos pagados por esta institución. La finalidad de este análisis es examinar la dirección y la fuerza de la asociación entre dos variables cuantitativas. Así se conoce la intensidad de la relación entre ellas y si, al aumentar el valor de una variable, aumenta o disminuye el valor de la otra variable. El coeficiente de correlación de Pearson evalúa específicamente la adecuación a la recta lineal que defina la relación entre dos variables cuantitativas (Laguna, 2014).

## **2.2 Métodos de investigación**

Los métodos empíricos a utilizar son:

**Bibliográfico-documental:** Mediante este método se obtuvo información secundaria de los reportes e informes relacionados con la actualización catastral llevada a cabo por la entidad municipal. Los reportes consultados fueron: Memoria técnica del proyecto “Actualización del catastro de predios urbanos del GAD Municipal del cantón de Jipijapa”; Términos de referencia del proyecto mencionado y el Informe al administrador del contrato del proyecto.



**Campo:** El método aplicado fue de campo, ya que se levantó información (diagnóstico) referente a los índices de recaudación tributaria en las instalaciones del GAD Municipal Jipijapa, presentes en los informes anuales de recaudación, además de las cédulas presupuestarias anuales del GAD Municipal y una entrevista realizada a la Arq. María Fernanda Cañarte Baque, Jefe de Avalúos y Catastro del GAD mencionado.

Los métodos lógicos utilizados son:

**Método Hermenéutico:** consiste en la lectura comprensiva de datos en el proceso de la investigación para la construcción del marco teórico.

**Método Inductivo:** se basa en análisis que van desde lo particular a lo general relacionado con el tema y objetivo que se investiga es decir se interpreta la información de los formularios de entrevistas.

**Método Deductivo:** se fundamenta en las estrategias de razonamiento empleado para deducir conclusiones lógicas a partir de los principios, siendo un proceso de pensamiento que va de lo general (leyes) a lo particular (hechos concretos).

**Método Analítico:** este método de investigación que consiste en la desmembración de un todo, en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos fenómeno, se utiliza para el análisis y síntesis en el momento de realizar el análisis de los resultados.

**Método descriptivo:** para describir la realidad de la actualización catastral y la recaudación tributaria en el ente municipal.

**Método estadístico:** Utilizado para interpretar la información de los cuadros estadísticos y para graficar los resultados de la investigación.

### **2.3 Unidad de análisis, población y muestra**

Las unidades de análisis son el GAD Municipal Jipijapa y sus funcionarios relacionados al departamento de avalúos y catastro. Se entrevistó al jefe de este departamento.

### **2.4 Variables de la investigación, Operacionalización**

#### **Variable independiente**

Actualización catastral

#### **Variable dependiente**

Recursos tributarios

## 2.5 Cuadro de Operacionalización de variables

Tabla 4. Operacionalización de las variables

OBJETIVOS ESPECIFICOS	VARIABLES	CONCEPTUALIZACIÓN	INDICADORES	FUENTES	TECNICAS
Señalar las características de la última actualización catastral en el GAD municipal de Jipijapa.	Actualización catastral	El Catastro es un sistema de información del territorio, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles. Las bases de datos catastrales suelen deteriorarse por algún tipo de desactualización y por ese motivo es fundamental que estén previstos los procedimientos de actualización.		Departamento financiero del GAD municipal de Jipijapa	Revisión documental Entrevista
Comprobar los índices de recaudación tributaria antes y después de la actualización catastral.  Establecer el impacto de la actualización catastral en la recaudación tributaria del GAD municipal Jipijapa.	Recursos tributarios	Los tributos son prestaciones obligatorias, establecidas en virtud de una ley, que se satisfacen generalmente en dinero, y que el Estado exige, sobre la base de la capacidad contributiva de sus agentes económicos, para poder cumplir sus finalidades específicas u otros propósitos de política económica.		Departamento financiero del GAD municipal de Jipijapa	Revisión documental Entrevistas

Elaborado por: Magdalena Lucio

## **2.6 Fuentes, técnicas e instrumentos para la recolección de información**

**Revisión documental:** Utilizada para analizar los informes técnicos de la actualización catastral para conocer la ejecución, procedimientos y resultados obtenidos que aportaran al logro de objetivos propuestos.

**Entrevista:** Esta técnica se utilizó para recolectar información desde el punto de vista técnico y sistémico respecto a la actualización catastral y los recursos tributarios, la importancia de esta investigación, la consideración y perspectivas que tienen los funcionarios del área financiera respecto a los hallazgos y recomendaciones.

## **2.7 Tratamiento de la información**

Con la presente investigación se pretende alcanzar resultados que impacten en forma positiva en varios ámbitos: económico, cultural, ambiental y científico, en la técnicas de procesamiento y análisis de datos, se utilizó la técnica estadística descriptiva, analítica para determinar los hallazgos y las evidencias significativas de los índices y el impacto de la actualización catastral en la optimización de los recursos tributarios del GAD municipal Jipijapa y estructurar el informe respectivo de comunicación que incluye comentarios, conclusiones y recomendaciones. Las técnicas utilizadas para recolección e información del trabajo de investigación son: Revisión documental y entrevistas.

## **CAPITULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Para la presentación de resultados se ha tomado en cuenta la información correspondiente al proyecto de Actualización Catastral en el cantón Jipijapa, la misma que fue facilitada por el GAD Municipal de este cantón.

### **3.1 Actualización catastral en el GAD municipal de Jipijapa**

#### **3.1.1 Antecedentes de la implementación del proyecto “Actualización del catastro de predios urbanos del GAD Municipal del cantón de Jipijapa”.**

Para el año 2015 El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Jipijapa contaba con un Sistema de Catastro, que se caracteriza por: ser un programa informático (sin parte georeferenciada) con una gran desactualización y sobre todo lentitud en los procesos de obtener información oportuna y objetiva para la toma de decisiones; no se tenían las herramientas necesarias para focalizar sectores donde se ha llegado con la obra pública; tampoco se ha actualizado el ingreso de construcciones al catastro, lo que está ocasionaba que el GAD municipal de Jipijapa, deje de recaudar por concepto de impuestos prediales varios miles de dólares.

El Límite Urbano vigente de la Ciudad de Jipijapa fue establecido en el año de 1980 como Aporte la consultora CONSULPLAN quien realizo el levantamiento catastral en la ciudad.

La determinación de este límite se centró a establecer de manera expedita un área de intervención catastral. Esta delimitación no contempló una visión global de la dinámica de la ciudad ni se incorporó áreas de protección ni de riesgo para las inundaciones y tuvo una orientación de carácter impositiva como mecanismo necesario para mejorar las finanzas municipales.

La superficie urbana de la cabecera cantonal es de 22.400 hectáreas, de la cual no se contaba con cartografía básica, fotografía aérea, orto fotos, orto

imagen ni carta base IGM, solo se contaba con un plano base de la ciudad y sus parroquias urbanas elaborado en AutoCAD cuya exactitud no era confiable.

El sistema catastral utilizado en Jipijapa tenía diversas falencias, por ejemplo no se tenía organizada ni modernizada la información cartográfica, el software no era dinámico y el que tenían presentaba deficiencia y debilidades en algunos aspectos, citando por el ejemplo en el cálculo de avalúo del suelo y de las edificaciones, no se consideraban todos los indicadores registrados en la ficha catastral y distorsiona la información de la propiedad y de los propietarios, existiendo también errores de números de cedula, errores en la identificación de contribuyentes nombres o apellidos mal digitado, tampoco se contaba con una identificación objetiva de direcciones de predios, ni identificación de personas fallecidas y sus herederos, así como de identificación de calles en zonas no consolidadas.

El primer censo catastral técnico se lo realizó en el año 1980, este levantamiento se lo hizo a toda la ciudad incluida sus parroquias, desde esa época el GAD ha venido laborando con planos manzaneros. Posteriormente se realizó una actualización catastral en la ciudad en un 50% en el año 2010, este trabajo no se completó, los planos manzaneros con los que se trabajaba se encuentran dibujados en papel y son los mismos del año 1980.

Otra de las particularidades era que la oficina de Registro de la propiedad no enviaba informes mensuales de las transacciones que realizan. Tampoco existía relación entre la Dirección de Planeamiento Urbano y Control de Construcciones; los permisos de construcción y los informes de inspección final no son entregados al Departamento de Catastro para verificación y/o actualización de la información predial.

La falta de coordinación y retroalimentación de la información generada en las diferentes Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano, Registro de la Propiedad, Planificación Territorial, entre otras que intervienen en la

Planificación y administración del territorio, dificultaba las posibilidades al GADM de disponer de información actualizada y de convertir al Catastro en la principal fuente de información municipal.

El sistema catastral anterior no contaba con procesos de actualización sistemática de la información cartográfica y alfanumérica de los predios, y operaba fundamentalmente como instrumento para la determinación del Impuesto Predial Urbano, siendo criterio de los Técnicos encargados de la Dirección Gestión de Planificación y del territorio y el área de Avalúos y Catastros que resultaba necesario realizar una actualización y levantamiento integral de todos los predios de la ciudad, posibilitando manejar un Sistema de Administración Municipal y que no sea solamente con fines de recaudación, si no, que se convierta en una herramienta de gestión municipal y desarrollo del Cantón.

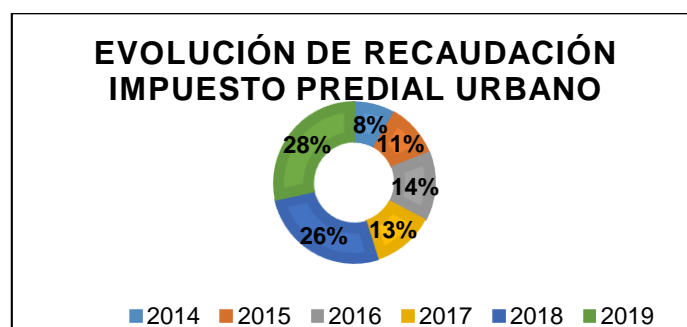
En la siguiente tabla se observa cómo fueron evolucionando las recaudaciones en el GAD municipal.

*Tabla 5. Evolución de Recaudación del Impuesto Predial Urbano*

<b>AÑOS</b>	<b>IMPUESTO PREDIAL URBANO</b>
2014	70270.42
2015	89411.90
2016	115720.14
2017	104774.36
2018	222438.34
2019	239214.15

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*  
*Fuente: Cédulas Presupuestarias de Ingresos*

*Figura 3. Evolución de Recaudación Impuesto Predial Urbano*



*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*  
*Fuente: Cédulas Presupuestarias de Ingresos*

### **3.1.1.1 Cálculo del pago del catastro previa actualización catastral**

#### **Situación administrativa**

El Área de avalúos y catastro trabajaba administrativamente en base a documentos que regentan la propiedad del contribuyente, existe un archivo físico clasificado por sectores en una carpeta por cada contribuyente; que contiene una ficha donde se encuentran los principales datos como nombre, número de cédula, dirección del predio, área de terreno, área de construcción existencia de servicios básicos.

#### **Ficha Catastral**

La ficha del Catastro Predial urbano consta de:

- La clave catastral que es el código único que se maneja para cada predio la clave catastral está compuesta de ocho dígitos ejemplo 10101220; el primero corresponde a la localidad (parroquia) los dos dígitos siguientes corresponden al sector de esa parroquia; los tres dígitos más corresponden a el número de manzana y los dos últimos corresponde al número del solar.
- La ubicación en la que está el nombre de la calle, número y barrio.
- Los datos del propietario, los datos del representante legal, propietario anterior.
- La superficie del predio, datos del colindante, con el área y sus respectivas medidas de las cuatro orientaciones.
- La tenencia de la tierra donde está el dominio la traslación y la situación actual donde están los datos de la escritura con su notaria lugar y fecha de inscripción en el registro de la propiedad.
- La descripción del terreno donde está la ocupación, características del suelo, topografía, localización y forma.
- La infraestructura y servicios básicos donde se detalla las vías, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado y otros.



- Las características de la edificación donde se detallen los materiales de construcción.

Una vez ingresado los detalles del predio y del contribuyente al sistema catastral se calcula el valor a pagar por concepto de predio urbano. Se les extiende el valor a cancelar, para que se acerquen a la ventanilla a realizar su pago.

Cuando se ingresa un nuevo contribuyente se les solicita un Certificado de Registraduría actualizado, copia de escritura, copia de cedula del propietario si es fallecido un certificado de defunción, una especie valorada para solicitar el ingreso y una carpeta plástica. Con estos detalles se llena la ficha de empadronamiento en la que se ingresan los detalles del contribuyente y los detalles del predio.

### **3.1.2 Implementación del proyecto “Actualización del catastro multifinalitario de los predios urbanos de Jipijapa y cabeceras parroquiales del cantón Jipijapa”.**

En el año 2015 y bajo la administración del alcalde Sr. Teodoro Andrade Almeida se da paso al proyecto de actualización catastral del cantón Jipijapa, al cual fue adjudicada a una empresa consultora Consorcio Ciudades Inteligentes liderada por el Ing. Limberg Macías Mendoza, director del Proyecto y nombrado fiscalizador el Ing. Fabián Santana Bermúdez.

### **3.1.3 Objetivos de la actualización catastral**

Este proyecto tenía la finalidad de dotar al GADM del cantón Jipijapa de una herramienta eficiente y moderna de generación de información útil para la planificación, administración, toma de decisiones y control de los predios urbanos del cantón, optimizando los ingresos municipales a través de un catastro integrado, actualizado y transparente que proporcione información cartográfica, alfanumérica y de valoración eficiente y actualizada a través de

un sistema moderno de información catastral para lo cual se planteó el objetivo de: “Actualizar el catastro de predios urbanos del cantón de Jipijapa, Provincia de Manabí”.

Los objetivos específicos del proyecto fueron:

- Disponer de una base de datos cartográfica digital del área urbana del cantón con la representación de los predios a escala 1:1000, con las respectivas claves o códigos catastrales.
- Contar con información actualizada de los predios urbanos, que sirva de sustento a la administración catastral, a la planificación y gestión del Desarrollo territorial Urbano, así como a la modernización de la administración pública municipal.
- Contar con Base de datos alfanumérica digital, sistematizada, correspondiente a los atributos físicos (clave catastral, forma y dimensiones, bloque de construcciones, hidrografía, nombres de vías, nombres de calles, senderos, puentes, parques, plazoletas, áreas verdes, postes, etc.) jurídicos (propiedad, posesión u ocupación) y económicos (valor del suelo y de las construcciones) de los predios urbanos.
- Definir y desarrollar un Sistema Integrado de Información territorial que, a partir de la información catastral involucre la información territorial de todos los departamentos relacionados y sea la base para la formulación del plan de ordenamiento territorial y la planificación institucional municipal.
- Contar con procedimientos administrativos y técnicos de actualización de la información catastral y valoración de la propiedad urbana.
- Generar capacidades en el GAD Municipal para la administración, el mantenimiento y actualización del catastro de predios urbanos y del valor de la propiedad.
- Modernizar metodologías y tecnologías utilizadas en el proceso catastral.

- Producir información cartográfica, alfanumérica y de valoración eficiente y actualizada de acuerdo con los requerimientos de los usuarios públicos y privados.
- Garantizar un acceso ágil a la información a través de un sistema moderno de la administración de la información catastral geográfica y alfanumérica
- Consolidar la base de datos catastral
- Contar con plano catastral actualizado, Ficha predial digital, mapas temáticos, distintos tipos reportes, Base de datos histórica
- Lograr la interrelación por medios electrónicos entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.
- Mejorar la seguridad jurídica respecto de la propiedad de inmuebles en el municipio.
- Constituir una base de información para los múltiples fines de planificación y administración del territorio, además de una base tributaria actualizada que permita determinar y administrar el impuesto a la propiedad de bienes inmuebles y las transferencias, y la aplicación correcta de las contribuciones por construcciones y mejoras.
- Relevar, actualizar y depurar la información catastral de los predios urbanos del cantón Jipijapa, estimados en un número de 18.331 (número de predios base del proyecto)
- Levantar la información física, legal, de infraestructura, servicios y equipamiento en campo de los predios unitarios urbanos del cantón Jipijapa
- Levantar la información física, legal, de infraestructura, servicios y equipamiento en campo de los predios de propiedad horizontal urbanos de (a cabecera cantonal de Jipijapa.
- Procesar e ingresar la información alfanumérica y gráfica levantada, en un formato compatible con el software que soportará el Sistema de Información geográfica (GIS) catastral, definido por la municipalidad.

- Contar con procedimientos administrativos y técnicos de actualización de la información catastral y valoración de la propiedad rural.
- Involucrar la participación del personal municipal en todas las fases del proceso de implementación para lograr la optimización del nuevo sistema.
- Capacitar al personal de la oficina de Avalúos y Catastro con la metodología aplicada y el uso del software, para crear autonomía en la operación del mantenimiento y actualización del nuevo sistema.

### 3.1.4 Fases de la actualización catastral

El desarrollo de la propuesta contempló las siguientes fases:

- FASE I Actividades Previas.
- FASE II Definición - Diseño del Proceso.
- FASE III Actividades de Campo y Gabinete.
- FASE IV Implementación del sistema Catastral.

De las cuales se detallan las siguientes actividades:

*Tabla 6. Actividades de la actualización catastral por fases*

<b>FASES</b>	<b>ACTIVIDADES POR FASE</b>	<b>PRODUCTO ESPERADO</b>
FASE I Actividades Previas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taller de socialización de Autoridades, funcionarios y Representantes de la ciudadanía.</li> <li>• Evaluación del actual sistema de catastro e información existente.</li> </ul>	Memoria Técnica (Situación actual del Catastro, análisis de deficiencias).
FASE II Definición - Diseño del Proceso.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño de la ficha predial.</li> <li>• Diseño – Metodología de los procedimientos para elaboración de la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ficha Catastral</li> <li>• Plataforma GIS con la cartografía de las zonas urbanas incluida y la información de las</li> </ul>

		<p>Cartografía Catastral Georeferenciada.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño de los procedimientos de valoración.</li> <li>• Instalación del servidor y Software para procesos de valuación del suelo y de la edificación.</li> </ul>	<p>Fichas de los predios urbanos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modelo de Valoración</li> <li>• Servidor y software instalado para el ingreso de datos.</li> </ul>
FASE III Actividades de Campo y Gabinete.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Campaña de Socialización.</li> <li>• Censo Predial.</li> <li>• Actividades de post campo</li> <li>• Valuación del suelo y la edificación.</li> <li>• Implementación del Software para los diferentes procesos.</li> <li>• Digitalización (gráfico) y Digitación (datos).</li> <li>• Depuración, Archivo de información en sistema automatizado y Conformación de base de datos alfa-numéricos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% DEL Censo Predial</li> <li>• Informe campaña de socialización</li> <li>• 50% de datos ingresados al sistema</li> <li>• Pruebas de Avalúos y Base Grafica de Ficha</li> <li>• Pruebas de transferencia de información</li> <li>• 100% Información cartográfica ingresada</li> </ul>
FASE IV Implementación del sistema Catastral.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación del Plano de Valor de la Tierra.</li> <li>• Asesoría y capacitación.</li> <li>• Pruebas del Sistema.</li> <li>• Entrega del catastro. (Acta de Entrega-Recepción Provisional)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Información geográfica referenciada. geo</li> <li>• Memoria descriptiva del catastro. del</li> <li>• Sistema de Información de</li> <li>• Sistema de almacenamiento</li> </ul>

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

El plazo de la consultoría estuvo fijado en 9 meses a partir del desembolso económico realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jipijapa. Dependiendo de la meteorología y los permisos oficiales del MIDENA, IGM y Comando Conjunto (solicitud a realizar por el municipio). Los productos se recibirán por etapas. La Dirección de Avalúos y Catastros fue el encargado de definir las zonas y el orden en que se realizó la intervención y relevamiento de la información predial.

### **3.1.5 Presupuesto y desembolso**

El presupuesto estimado del servicio de consultoría fue de ochocientos veinticinco mil trescientos nueve dólares con quince centavos (USD 825.309.15) de Estados Unidos de América, sin IVA.

Los fondos para el pago del contrato se aplicarán a la partida presupuestaria No 7.3.07.01 denominada programa de Administración Financiera – Desarrollo, Actualización, Asistencia Técnica y Soporte, suscrito por el Economista Víctor Cevallos Zavala Director Financiero del GAD Municipal de Jipijapa.

Se acordó que el desembolso del presupuesto fuera de la siguiente manera:

50% de anticipo a la suscripción del contrato

30% una vez concluida la Fase II, aprobada por fiscalización

20% al finalizar el trabajo y bajo aceptación del Municipio (acta de entrega - recepción).

Los pagos parciales se los realizará contra entrega de la factura, entrega de todos los productos a satisfacción de la Municipalidad.

### 3.1.6 Cronología del proyecto

El proyecto fue iniciado el 16 de diciembre del 2015, y según el cronograma establecido el plazo de terminación del contrato de obra sería el 16 de septiembre del 2016. Sin embargo, en el transcurso se suscitaron diversas situaciones que obligaron a la ampliación del plazo y a reprogramaciones del cronograma, los cuales se detallan en la Tabla 3:

Tabla 7. Cronología de la actualización catastral

HITOS CRONOLÓGICOS	DETALLES
Primera ampliación del plazo	<p><b>10 de agosto 2016:</b> Mediante oficio N° 072-CIJI-2016 el director del proyecto Ing Limberg Macías remite al fiscalizador Ing. Fabián Santana, quien remite al Alcalde Sr. Teodoro Andrade Almeida una solicitud de ampliación de plazos por 120 días, exponiendo entre sus razones los efectos del terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016, amparado en el decreto de emergencia expedido por el Gobierno nacional y las múltiples afectaciones que tiene nuestra provincia debido a este fenómeno natural, de lo cual se ha generado el robo de equipos en las oficinas de la consultora, ubicada en la ciudad de Portoviejo; también se expone como otro motivo para la ampliación de plazo es el hecho de que se ha incrementado el número de predio levantados en relación a lo proyectado.</p>
Segunda ampliación del plazo	<p><b>23 de septiembre del 2016:</b> La ampliación del plazo es aceptada por el alcalde mediante oficio N° 1352-2016-GADMCJ/ACJ <b>otorgando un nuevo</b> plazo de 90 días, la misma que termina el 15 de diciembre del 2016</p> <p><b>10 de diciembre del 2016:</b> Mediante oficio N° 096-CIJI-2016 el director del proyecto remite al fiscalizador quien remite al alcalde la solicitud de la ampliación del plazo por 150 días El motivo de esta ampliación del plazo tiene referencia a que el instituto Geográfico Militar ha emitido una resolución IGM – 2016 – 005 – e –1 debido que existe un nuevo Marco Geodésico de Referencia Nacional el mismo que se basara únicamente en las estaciones de la Red Activa REGME, el tiempo aproximado de adopción a este nuevo marco de referencia dependerá de la estabilidad de las series de tiempo en la corteza terrestre; también</p>

---

Tercera ampliación plazo	del	<p>se expone como otro motivo para la ampliación del plazo es que en esta fase se tiene que realizar la implantación del Software para los diferentes procesos, por lo que es necesario la adquisición de los equipos, ya que el municipio aún no ha comprado los equipos informáticos</p> <p><b>12 de diciembre del 2016:</b> El Sr. alcalde notifica mediante oficio N° 1737-2016-GADMJCJ/ACJ que ha sido aceptada la solicitud de ampliación de plazo por 80 días calendarios que culminarán el 4 de marzo del 2017, solicitando se presenten nuevos cronogramas de actividades valorados con los respectivos ajustes de las actividades no desarrolladas y a desarrollar.</p> <p><b>21 de febrero del 2017:</b> mediante oficio N° 0107 A-CIJI-2017, el Director de la Consultora, comunica a Fiscalización que ya se ha instalado el Servidor en el área de informática del Municipio de Jipijapa, se ha instalado también el software con la información obtenida en la actualización del catastro, los técnicos del Municipio revisaron dicha información, encontrándose inconsistencia en los datos, por lo que se planificaron ciertas actividades para corregir estas novedades, por lo que solicita una nueva ampliación de plazo por 90 días calendarios. El Fiscalizador remite al Administrador del contrato esta solicitud de ampliación de plazo.</p>
Suspensión del plazo contractual		<p><b>24 de febrero del 2017:</b> mediante oficio N° 0311-2017-GADMJCJ/ACJ el alcalde Señor Teodoro Andrade Almeida indica que ha sido aceptada la ampliación del plazo en solo 70 días que culminarán el 13 de mayo del 2017, solicitando cronograma valorado de trabajo con ajustes correspondientes.</p> <p><b>13 de abril del 2017:</b> el director del proyecto, mediante oficio N° 115-CIJI-2017 remite al fiscalizador la notificación de que una vez que la fiscalización por parte del IGM, estará sujeta a la disponibilidad de recursos que asigne esta institución para el mantenimiento de las estaciones de monitoreo continuo (RED REGME), solicita la suspensión del plazo contractual hasta que el IGM, notifique que se encuentra operativa la red REGME. El fiscalizador remite al Administrador del contrato Econ. Víctor Cevallos Zavala la petición del consultor en suspender el plazo.</p>



Aprobación cartográfica del IGM	<p><b>17 de abril del 2017:</b> mediante oficio N° 0514-2017-GADMCJ/ACJ, el alcalde indica que la solicitud de suspensión del plazo ha sido aceptada, recordando que el plazo del contrato con el Bando de Desarrollo del Ecuador vence en abril del 2018.</p> <p><b>04 de junio del 2018:</b> mediante oficio No. 137 B_CIJL_2018, la consultora remite al fiscalizador, el informe de fiscalización correspondiente a la primera etapa, en su segunda revisión con respecto a la Verificación de la Exactitud Posicional, en donde fue ACEPTADA Y APROBADA por el IGM.</p>
Levantamiento de suspensión y reinicio del plazo	<p><b>15 de noviembre del 2018:</b> mediante oficio 2018-334-IGM-NOR el INSTITUTO GEOGRAFICO MILITAR, notifica a la consultora Consorcio Ciudades Inteligentes, que el informe de alcance de fiscalización correspondiente a la segunda etapa (COMPLECION, CONSISTENCIA, LOGICA Y EXACTITUD TEMATICA) del proyecto fue ACEPTADA Y APROBADA, su cartografía base con fines catastrales a escala 1:1000.</p> <p><b>15 de noviembre del 2018:</b> mediante oficio No. 156_CIJL_2018, la consultora solicita a Fiscalización, el levantamiento de la suspensión y reinicio del plazo, una vez que el IGM, aprobó la cartografía base del proyecto.</p> <p><b>16 de noviembre del 2018:</b> mediante oficio No. 133-FIS-CAT-JIP, la fiscalización remite la aprobación del levantamiento de la suspensión y reinicio de plazo, emitida por el Administrador del contrato. Al mismo tiempo solicita a la consultora se remita la nueva Reprogramación del Cronograma valorado de actividades del proyecto.</p> <p><b>19 de noviembre del 2018:</b> mediante oficio No. 157_CIJL_2018, la consultora remite a Fiscalización, la Reprogramación No. 05 del Cronograma Valorado de actividades del proyecto en la cual el plazo culminaría el 12 de diciembre del 2018.</p>

Entrega del **3 de diciembre del 2018:** mediante oficio No. 159\_CIJL\_2018, la consultora remite al fiscalizador la memoria técnica de la fase IV, con las correcciones realizadas acordes a las observaciones emitidas por el IGM, remitiendo la planilla N° 3 correspondiente a la fase IV, cumpliéndose en un 100 % la ejecución de los productos de esta fase (SISTEMA DE CATASTRO).

**12 de diciembre del 2018:** mediante oficio No. 135-FIS-CAT-JIP, el fiscalizador, remite al Administrador del contrato la memoria técnica de la fase IV, una vez que procedió a su revisión y constató que fue ejecutada conforme a los términos de referencia, dando por aprobado el producto de la fase IV, en todos sus términos, remitiendo a la vez la planilla N° 3 de los trabajos ejecutados por el consorcio Ciudades Inteligentes, correspondiente a la fase IV.

---

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

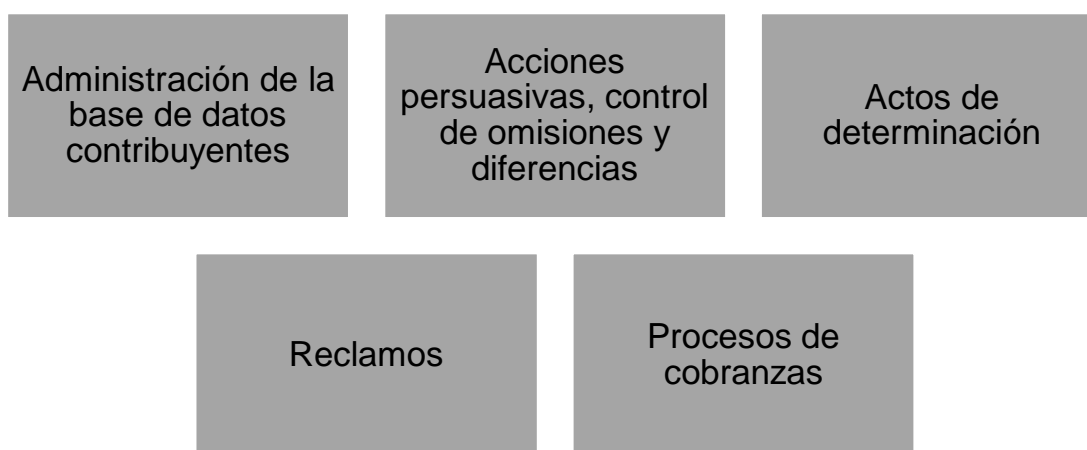
Por lo tanto, la ejecución del proyecto de actualización de catastro en Jipijapa fue llevada a cabo por el periodo de 3 años.

### **3.2 Análisis del procedimiento que se lleva a cabo para recaudar el impuesto sobre inmuebles urbanos en el GAD del municipio de Jipijapa.**

El impuesto predial es el impuesto principal de recaudación de los gobiernos autónomos descentralizados, este se encuentra regulado a través de la ordenanza creada para el efecto la misma que se da a la obligatoriedad del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se realiza cada bienio, siendo este el acto normativo que interfiere en fijar los valores de recaudación a través de la respectiva emisión anual, estos ingresos son el insumo para la provisión de servicios y bienes públicos que incrementan la calidad de vida de la población; estos se dan a través de la unidad de dirección financiera, siendo responsable el área de tesorería a través del funcionario a cargo de esta dependencia como recaudador y pagador de los GAD municipales.

Dentro del modelo de gestión aplicado a los procesos de cobranza de estos impuestos se contemplan los siguientes procesos claves:

*Figura 4. Procesos de gestión de cobranza de impuestos prediales del GAD Jipijapa*



*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

Es fundamental y obligatorio que los avalúos y catastros se encuentren actualizados ya que de esta manera se da la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, por lo que la ciudadanía debe acudir al llamado que se realice por parte del área financiera para que tengan conocimiento de la valorización.

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

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales
- Fusión y división del solar, o edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;

- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, etc.
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones

Todo cambio que se dé con la situación predial se ve afectada en la ficha catastral a través de los procesos que se llevan en la Registraduría de la Propiedad o los que se dan en el área de avalúos, en virtud que el pago del impuesto predial es un documento habilitante para los tramites inherentes en el GAD municipal.

En el mes de diciembre de cada año el área de avalúos conjuntamente con el departamento de informática realiza el borrador de la emisión para que esta sea verificada y comprobada la base imponible por la jefatura de rentas quien debe de comunicar respecto a las inconsistencias que encuentre en el sistema a través del respectivo informe para las correcciones, en caso de no haberlas procede con la aprobación de la emisión para lo cual oficiara a la máxima autoridad para la correspondiente resolución administrativa en la que se da la determinación, administración y recaudación de los impuestos prediales urbanos y rurales.

Esta resolución da paso a la emisión, registro, contabilización y cobro por parte de la tesorería municipal sin que el contribuyente sea notificado de esta obligación. Los títulos de créditos deben contener los requisitos señalados en el Código Tributario en su artículo 150, la falta de alguno de estos causará la nulidad del título de crédito.

La recaudación por parte de los Gobiernos autónomos depende de los procesos que se adopten como modelo de gestión tributaria por lo que es de suma importancia que se den contemplando los principios enmarcados en la

Constitución con énfasis en los de simplicidad administrativa, equidad y suficiencia recaudatoria.

El GAD municipal de Jipijapa no cuenta con manuales que cumplan con los principios señalados y que definan los procesos para recuperación de valores, una vez que se emite los contribuyentes se acercan de manera voluntaria a cancelar en el que se evidencia que el mayor porcentaje de recaudación fluctúa entre enero a junio, meses en los que se dan los porcentajes de descuentos más altos. Establecen controles internos para motivar a la ciudadanía a través de campañas de difusión en diferentes medios de comunicación, gaceta informativa en la web institucional y se encuentran desarrollando un sistema que permita consultar los valores a cancelar y que enlace pagos en línea con el sistema bancario, tienen suscrito un convenio CASH MANAGEMENT con el Banco de Pichincha el que no se encuentra operativo por inconsistencias en la información de la base de datos de cartera vencida.

Es competencia de la dirección financiera obtener la base de cartera vencida para que esta sea derivada a la ejecutora de coactiva hasta el 31 de enero de cada año, de acuerdo a lo que estipula la “Ordenanza que regula el cobro mediante la acción coactiva o jurisdicción coactiva de créditos tributarios y no tributarios que se adeudan al GAD municipal del cantón Jipijapa”; y, el “Procedimiento de baja de especies incobrables” en su artículo 3 señala:

“El Director de Gestión Financiera de acuerdo al artículo 342 del COOTAD de oficio o por intermedio de los funcionarios del área de rentas, de acuerdo al literal e del Art. 45 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, procederá a la emisión de los títulos de créditos de las obligaciones Tributarias y No Tributarias en la forma y con los requisitos establecidos en el Arts. 150 del Código Tributario; y se enviarán al Tesorero Municipal, hasta el 31 de enero de cada año con un listado y copia de los Títulos de Crédito vencidos, para que se inicien los procesos coactivos correspondientes. A las

copias de los Títulos de Créditos, se acompañará un listado en el que se detalle las características del sujeto pasivo como son: nombres, apellidos número de cédula de ciudadanía de ser persona natural o Razón Social de ser persona jurídica, número de Título de Crédito, valor del Título y demás datos que faciliten su identificación y localización del domicilio y/o residencia, en estricto orden alfabético”, sin embargo, este proceso no se ha cumplido.

### **3.2.1 Otros valores**

Los contribuyentes al momento de cancelar el impuesto predial tienen la obligación de cumplir con otras tasas de acuerdo al siguiente desglose:

- Fondo colinas
- CEM – Contribución Especial de Mejoras
- Servicio administrativo

Para la recaudación de estos rubros se consideran cálculos dentro del sistema predial los que van en función de:

**Fondo Colina.** - su objeto es el de cubrir los costos que genera el desarrollo de las actividades correspondientes al servicio municipal de vigilancia, planificación, manejo y conservación de los suelos, vegetación y bosques protectores de las colinas que circundan la ciudad de Jipijapa y demás espacios territoriales permitidos por la ley, en el marco del Plan Estratégico del Sistema de Gestión de Riesgos del Cantón Jipijapa.

El sujeto pasivo son las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, propietarios de bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Jipijapa y demás espacios territoriales, en esta calidad de contribuyentes quedan obligados a la cancelación del pago de la mencionada tasa.

La cancelación de la misma es en función de una tarifa porcentual del Salario Básico Unificado del trabajador privado en función del avalúo catastral,

porcentajes y rangos estipulados en la respectiva ordenanza en la que por ejemplo un predio valorado hasta \$ 3.750,00 dólares americanos su tarifa es el 1% sin embargo esto fue objeto de discusión en virtud que los valores saldrían elevados y por lo que el consejo resolvió aplicar porcentajes mínimos. Adicionalmente esta tasa entro en vigencia en el año 2018 como parte del trabajo de la actualización catastral.

**Contribución Especial de Mejoras.** - cuando las obras son de gran impacto hacia la ciudadanía en la que todos se benefician se procede a planificar el valor de recuperación en tiempo, es decir el costo de la obra dividida para el total de la población catastral y para los años (beneficiarios globales), caso contrario dependiendo del informe técnico del área de planificación se afectaría a los beneficiarios directos (locales). De esta manera se recupera la inversión, la que se puede dar hasta un máximo de veinte años.

**Tasas administrativas.** - tarifa fija que se cancela por la generación del trámite.

### **3.3 Asignaciones presupuestarias a gobiernos autónomos descentralizados en 2020.**

De conformidad a lo establecido en el artículo No.192 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), los gobiernos autónomos descentralizados (GAD's) participan del 21% de ingresos permanentes y del 10% de los ingresos no permanentes del Presupuesto General del Estado.

En virtud de las competencias constitucionales, el monto total a transferir se distribuirá entre los gobiernos autónomos descentralizados en la siguiente proporción: veintisiete por ciento (27%) para los Consejos Provinciales; sesenta y siete por ciento (67%) para los Municipios y Distritos Metropolitanos; y, seis por ciento (6%) para las Juntas Parroquiales (MEF, 2020).

Tabla 8. Distribución presupuestal a los GADS. Ley COOTAD

<b>DISTRIBUCIÓN A LOS GADS PREASIGNACIONES Monto USD</b>	
<b>LEY COOTAD AÑO 2020</b>	
Total, ingresos permanentes del PGE (1)	13.350.968.225
21% para los GADS	2.803.703.327
Total ingresos no permanentes del PGE (1)	2.404.046.526
10% para los GADS	240.404.653
<b>TOTAL PREASIGNACIONES A GADS</b>	<b>3.044.107.980</b>

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*

*Fuente: Presupuesto General del Estado. Ministerio de Finanzas (2020)*

El total de estos recursos se distribuirá conforme al tamaño y densidad de la población; necesidades básicas insatisfechas jerarquizadas y consideradas en relación con la población residente en el territorio de cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados; logros en el mejoramiento de los niveles de vida; esfuerzo fiscal y administrativo; y, cumplimiento de metas del Plan Nacional de Desarrollo y del plan de desarrollo del GAD.

Los ingresos permanentes y no permanentes del Presupuesto General del Estado, considerados para el cálculo de la referida participación en función de la legislación vigente, ascienden a USD 15.755,01 millones, de los cuales los permanentes suman USD 13.350,97 millones y los no permanentes USD 2.404,05 millones.

De acuerdo al artículo No. 192 del COOTAD, por la participación de los ingresos permanentes y no permanentes del PGE para el ejercicio fiscal 2020, a los GAD's les corresponde un total de USD 3.044,11 millones, cuya estructura de distribución es la siguiente: USD 821,91 millones a las provinciales, USD 2.039,55 millones a los municipales y USD 182,66 millones a las parroquiales rurales, como se muestra a continuación:



Tabla 9. Porcentajes de distribución presupuestal a los GADs. Ley COOTAD

<b>BENEFICIARIOS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>GADs Provinciales y al Régimen Especial Galápagos</b>	<b>GADs Distritales y Municipales</b>	<b>GADs Parroquiales Rurales</b>
<b>Porcentajes de distribución</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>	<b>67%</b>	<b>6%</b>
21 % ingresos permanentes	2.803.703.327	756.999.898,36	1.878.481.229	168.222.200
10 % ingresos no permanentes	240.404.653	64.909.256,20	161.071.117	14.424.279
<b>Total preasignación GADS</b>	<b>3.044.107.980</b>	<b>821.909.155</b>	<b>2.039.552.346</b>	<b>182.646.479</b>

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio

Fuente: Presupuesto General del Estado. Ministerio de Finanzas (2020)

### 3.4 Recaudación por impuestos prediales en Jipijapa

Con el propósito de lograr el cumplimiento del objetivo 3 se realiza un análisis de los índices de recaudación tributaria por motivo de impuestos prediales urbanos antes y después de la actualización catastral, y de esta manera comparar los cambios que son el resultado de la actualización catastral. De igual forma, se analiza el impacto de esta recaudación en el presupuesto anual del GAD para solventar los distintos proyectos que este lleva a cabo. Los datos aquí presentados fueron facilitados por el departamento financiero del GAD Municipal del Jipijapa.

En el cantón Jipijapa el monto recaudado por impuesto predial urbano durante los periodos 2016, 2017, 2018 y 2019 fueron los siguientes:

Tabla 10. Recaudación por impuestos prediales urbanos en Jipijapa

<b>Año de recaudación</b>	<b>Codificado</b>	<b>Recaudado</b>	<b>Saldo por recaudar</b>	<b>Porcentaje de recaudación</b>
2016	119.500,00	115.720,14	3.779,86	97%
2017	165.725,00	104.774,36	60.950,64	63%
2018	393.420,41	222.438,34	170.982,07	57%
2019	256.780,49	239.214,15	17.566,34	93%

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio

*Fuente: GAD Jipijapa*

Se puntualiza que se toman estos cuatro años para de manera comparativa tener una idea del comportamiento de los contribuyentes antes y después de realizada la actualización catastral. Así los años 2016 y 2017 corresponde a las cifras generadas en el periodo antes de implementar el nuevo catastro y los años 2018 y 2019 indican los ingresos generados una vez se ha implementado este.

Durante el 2016 se esperaba recaudar la cantidad de \$119.500 dólares, de los cuales se recaudaron \$115.720, que corresponde al 97% de recaudación y quedando un saldo de \$3.779 por recaudar.

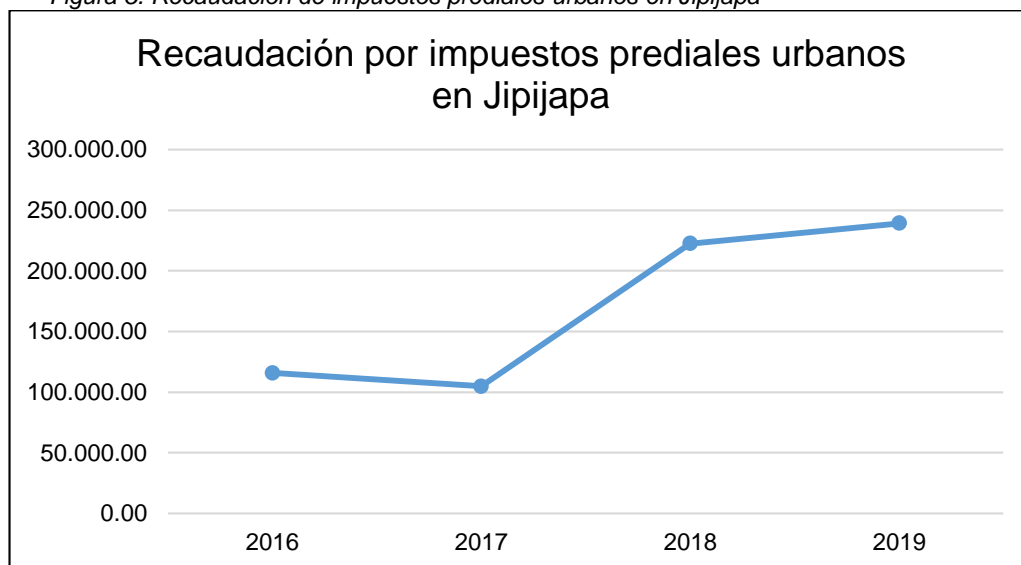
En el año 2017 se esperaba recaudar un total de \$165.725 dólares y la recaudación fue de \$104.774 que representa un porcentaje de recaudación de 63%, quedando un saldo de 60.950 por recaudar, es decir la recaudación fue menor comparada con el año anterior.

Una vez implementada la actualización catastral en el 2018 se esperaba un total de \$393.420 por impuestos prediales urbanos, de los que se logró recaudar \$222.438, que representa un 57% de porcentaje de recaudación, y quedando un saldo por recaudar de \$170.982, se percibe que la tendencia por porcentaje de recaudación es similar a la del año anterior, que puede ser explicada por un periodo de adaptabilidad por motivo de la actualización catastral.

Para el año 2019 el GAD Jipijapa esperaba recaudar \$256.780 dólares, de los cuales logró el 93% de recaudación, es decir \$239.214 dólares, quedando un saldo pendiente por recaudar de \$17.566.

La figura 2 muestra el incremento recaudatorio entre estos 4 años, lo cual evidencia claramente que una vez que fue aplicado el nuevo catastro aumentó de forma significativa el índice de recaudación.

Figura 5. Recaudación de impuestos prediales urbanos en Jipijapa



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

Es así que en los dos años anteriores a la actualización catastral el promedio de recaudación era de \$110.247, y posteriormente a la implementación del nuevo catastro el promedio fue de \$230.826, con estos datos se puede deducir que el incremento por recaudación de impuestos prediales aumentó en un 106.72% gracias al proyecto de “Actualización del catastro multifinanciado de los predios urbanos de Jipijapa y cabeceras parroquiales del cantón”. La tabla 5 detalla este incremento por la variación de recaudación, tomando lo generado durante los años 2017 a 2019 comparados con el año 2016 que se toma como punto de comparación.

Tabla 11. Porcentaje de variación de recaudación

Años	Recaudación	Porcentaje de variación
2016	115.720,14	0%
2017	104.774,36	-9,46%
2018	222.438,34	92,22%
2019	239.214,15	106,72%

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

En cuanto a la situación financiera del GAD Jipijapa se detallan los montos del presupuesto en el periodo comprendido entre el 2016 a 2019. La tabla indica el presupuesto codificado, los ingresos recaudados y los gastos pagados, lo cual se grafica en la figura en la que se evidencia que en el año 2017 disminuyeron sus ingresos y aumentaron sus gastos, pero en los últimos años la situación fue mejorando y para el 2019 los ingresos percibidos fueron más que los gastos, casi alcanzando el presupuesto codificado.

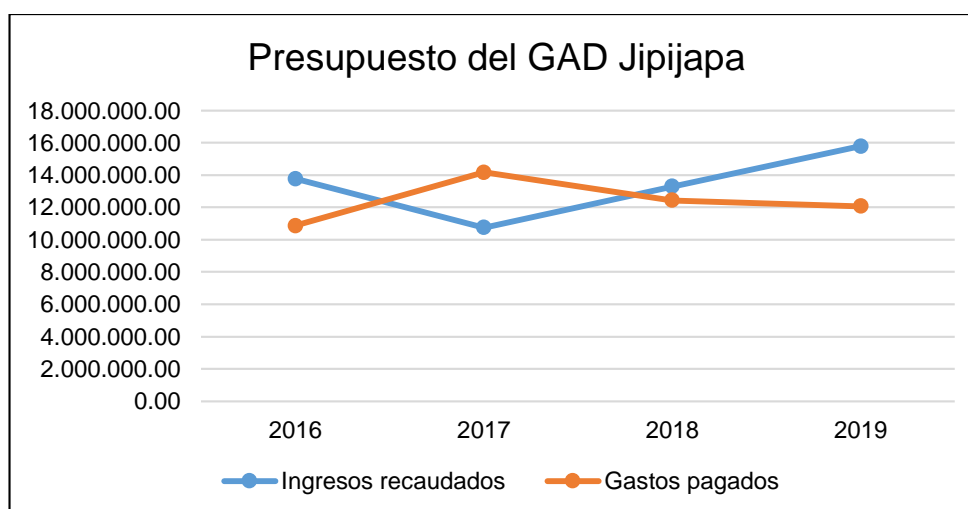
De igual forma se detalla que el porcentaje de aporte de los impuestos prediales en el periodo 2016 – 2017 era del 1%, mientras que en el 2018 – 2019 aumentó a 2%.

Tabla 12. Presupuesto del GAD Jipijapa

Año	Codificado	Ingresos Recaudados	Gastos pagados	% de aporte de impuestos prediales
2016	19.166.475,13	13.762.923,22	10.858.967,05	1%
2017	20.564.247,79	10.748.052,66	14.158.366,61	1%
2018	20.452.568,26	13.288.634,43	12.425.318,88	2%
2019	16.580.691,73	15.779.991,97	12.065.624,37	2%

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

Figura 6. Presupuesto del GAD Jipijapa



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

### 3.5 Establecimiento del impacto de la actualización catastral en la recaudación tributaria del GAD municipal Jipijapa

#### 3.5.1 Correlación lineal de Pearson

Tomando los datos presentados respecto a las recaudaciones del GAD municipal Jipijapa conjuntamente con los gastos pagados por la institución se realiza un análisis de correlación de Pearson para conocer si estas variables cuantitativas inciden entre ellas. Para esto se aplica la fórmula:

$$r = \frac{\sum xy}{\sqrt{(\sum x^2)(\sum y^2)}}$$

Donde

r = coeficiente de correlación lineal

x= media de variable

y = media de variable

También se toma los resultados y se define con la escala de Pearson la cual se describe:

Tabla 13. *Tabla de Correlación de Pearson*

<b>Valor</b>	<b>Significado</b>
-1	Correlación negativa perfecta
-0,9 a -0,99	Correlación negativa muy alta
-0,7 a -0,89	Correlación negativa alta
-0,4 a -0,69	Correlación negativa moderada
-0,2 a -0,39	Correlación negativa baja
-0,01 a -0,19	Correlación negativa muy baja
0	Correlación nula
0,01 a 0,19	Correlación positiva muy baja
0,2 a 0,39	Correlación positiva baja
0,4 a 0,69	Correlación positiva moderada
0,7 a 0,89	Correlación positiva alta
0,9 a 0,99	Correlación positiva muy alta
1	Correlación positiva perfecta

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*

Los datos de las variables se ingresan al software IBM SPSS con el cual se logran los siguientes resultados:

### **Correlación Recaudación de Impuestos Prediales – Ingresos totales del GAD Municipal jipijapa**

Tabla 14. *Correlación Impuestos prediales – ingresos totales GAD*

<b>Años</b>	<b>Impuestos prediales</b>	<b>Ingresos totales GAD</b>
2016	115.720,14	13.762.923,22
2017	104.774,36	10.748.052,66
2018	222.438,34	13.288.634,43
2019	239.214,15	15.779.991,97

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

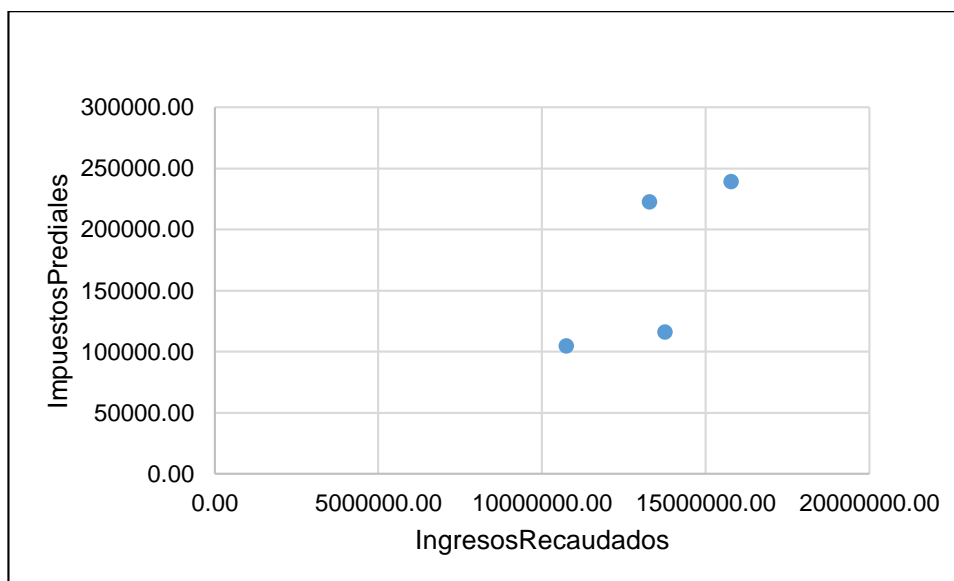
Se analiza esta correlación esperando que el incremento de la recaudación predial debido a la actualización catastral se vea reflejado en los ingresos totales del GAD Municipal Jipijapa, es decir que exista una correlación positiva.

Para analizar la correlación se presentan las hipótesis alternativas  $H_1$  e hipótesis nula  $H_0$ , las cuales son:

- $H_1$ : Existe una relación entre la recaudación de impuestos prediales y los ingresos totales recaudados en el GAD Municipal Jipijapa.
- $H_0$ : No existe una relación entre la recaudación de impuestos prediales y los ingresos totales recaudados en el GAD Municipal Jipijapa.

Graficando los datos en la tabla de dispersión se obtienen:

Figura 7. Dispersión Correlación Impuestos catastrales – Ingresos del GAD



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

Posteriormente se definen el nivel de significancia ( $p$ ) y el margen de error ( $\alpha$ ), que se establece en 0,05. De esta manera:

- Si  $p > \alpha = H_1$ : se rechaza,  $H_0$ : no se rechaza
- Si  $p < \alpha = H_1$ : no se rechaza,  $H_0$ : se rechaza

Es así que los datos obtenidos en el software estadístico IBM SPSS se presentan en la tabla:

Tabla 15. Correlación  $r$  Pearson Impuestos prediales – ingresos totales GAD

		Impuestos Prediales	Ingresos Recaudados
Impuestos	Correlación de Pearson	1	,718
Prediales	Sig. (bilateral)		,282
	N	4	4
Ingresos	Correlación de Pearson	,718	1
Recaudados	Sig. (bilateral)	,282	
	N	4	4

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

De acuerdo a los datos presentes en el coeficiente de correlación de Pearson entre la recaudación de impuestos prediales y el total de ingresos recaudados por el GAD durante el periodo 2016 - 2019 se obtiene que existe una correlación positiva directa alta entre las dos variables de 0,718 por lo que entre más alta sea la recaudación de predios urbanos el presupuesto se incrementa.

De igual manera existe un nivel de significancia de  $0,282 > 0,05$  esto indica que el margen de error es demasiado alto, con lo que se estaría rechazando la hipótesis alternativa y aceptando la hipótesis nula.

El coeficiente de determinación o  $R^2$  se obtiene en 0.51 es decir el 51% de la variabilidad de los ingresos totales es explicado por la cantidad de predios urbanos cancelados.

### **Correlación Recaudación de Impuestos Prediales – Gastos pagados del GAD Municipal jipijapa**

Tabla 16. *Correlación Impuestos prediales – Gastos pagados GAD*

<b>Años</b>	<b>Impuestos prediales</b>	<b>Gastos Pagados GAD</b>
2016	115.720,14	10.858.967,05
2017	104.774,36	14.158.366,61
2018	222.438,34	12.425.318,88
2019	239.214,15	12.065.624,37

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

Se analiza esta correlación esperando que el incremento de la recaudación predial debido a la actualización catastral se vea reflejado en los ingresos totales del GAD Municipal Jipijapa, es decir que exista una correlación positiva.

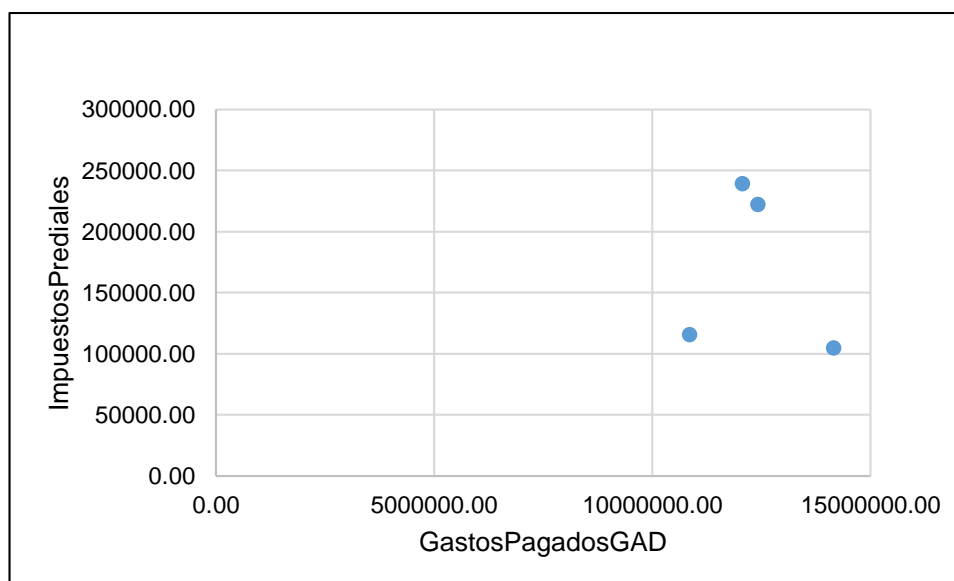
Para analizar la correlación se presentan la hipótesis alternativa  $H_1$  e hipótesis nula  $H_0$ , las cuales son:



- $H_1$ : Existe una relación entre la recaudación de impuestos prediales y los gastos pagados del GAD Municipal Jipijapa.
- $H_0$ : No existe una relación entre la recaudación de impuestos prediales y los gastos pagados del GAD Municipal Jipijapa.

Graficando los datos en la tabla de dispersión se obtienen:

Figura 8. Dispersión Correlación Impuestos catastrales – Gastos Pagados del GAD



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

Posteriormente se definen el nivel de significancia ( $p$ ) y el margen de error ( $\alpha$ ), que se establece en 0,05. De esta manera:

- Si  $p > \alpha$  =  $H_1$ : se rechaza,  $H_0$ : no se rechaza
- Si  $p < \alpha$  =  $H_1$ : no se rechaza,  $H_0$ : se rechaza

Es así que los datos obtenidos en el software estadístico IBM SPSS se presentan en la tabla:

Tabla 17. *Correlación r Pearson Impuestos prediales – ingresos totales GAD*

		Impuestos Prediales	Ingresos Recaudados
Impuestos	Correlación de Pearson		1
Prediales	Sig. (bilateral)		-,184
	N	4	4
Gastos	Correlación de Pearson	-,184	1
Pagados	Sig. (bilateral)	,816	
	N	4	4

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

De acuerdo a los datos presentes en el coeficiente de correlación de Pearson entre la recaudación de impuestos prediales y los gastos pagados por el GAD durante el periodo 2016 - 2019 se obtiene que existe una correlación negativa muy baja entre las dos variables de -0,184. De igual manera existe un nivel de significancia de 0,816 > 0,05 esto indica que el margen de error es demasiado alto, con lo que se estaría rechazando la hipótesis alternativa y aceptando la hipótesis nula.

### 3.5.2 Uso del presupuesto del GAD Municipal

El pago de los tributos municipales, entre estos los catastrales se ve reflejado en la inversión de obras civiles en el cantón, es así que durante el periodo de estudio el GAD Municipal Jipijapa declara los siguientes gastos de acuerdo a sus subprogramas:

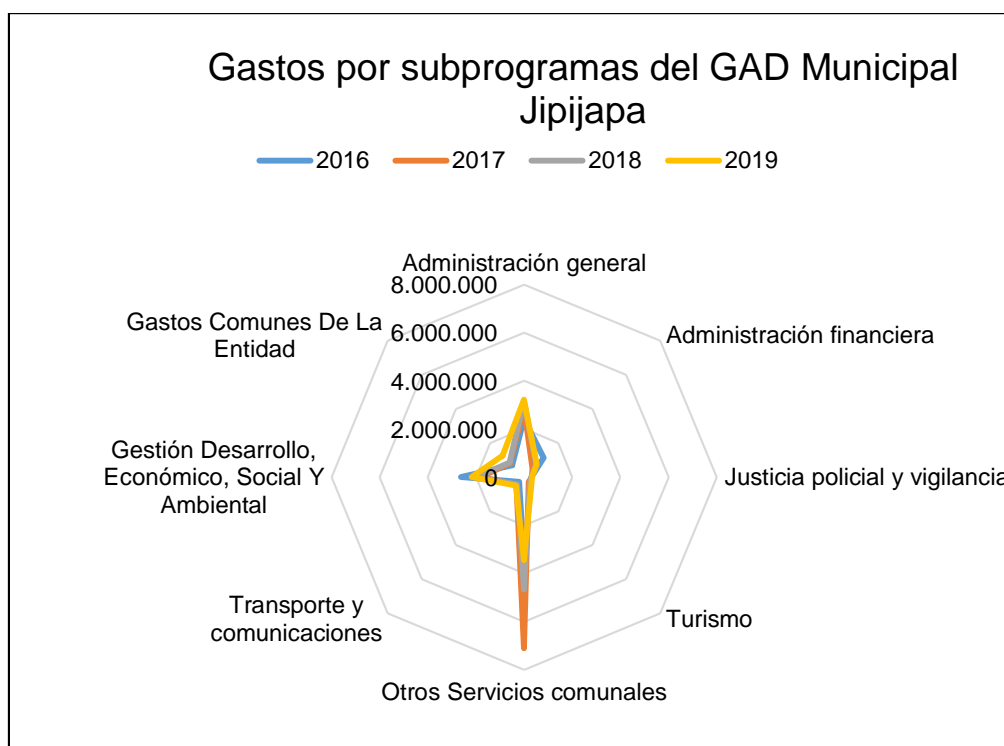
Tabla 18. *Gastos por subprogramas del GAD Municipal Jipijapa*

Subprograma	2016	2017	2018	2019
Administración general	2.416.159,95	2.926.080,92	3.151.609,66	3.213.373,03
Administración financiera	1.147.013,71	498.084,26	715.218,91	747.712,95
Justicia policial y vigilancia	301.791,88	316.557,87	295.439,38	319.617,24
Turismo		260.712,69	321.531,87	431.264,16
Otros Servicios comunales	3.383.226,05	7.104.376,69	4.676.734,32	3.443.739,19

Transporte y comunicaciones	287.037,52	446.289,46	425.680,25	487.192,44
Gestión Desarrollo, Económico, Social Y Ambiental	2.625.834,48	1.791.330,78	1.970.424,17	2.175.085,60
Gastos Comunes De La Entidad	697.903,46	814.933,94	868.680,32	1.247.639,76
	10.858.967,05	14.158.366,61	12.425.318,88	12.065.624,37

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

Figura 9. Gastos del GAD Jipijapa



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa

Lo que graficado radialmente se percibe claramente que el subprograma de Otros Servicios Comunales contiene los mayores rubros de gastos municipales, dentro de este subprograma está las diversas obras civiles que son en beneficio del cantón.

En las siguientes tablas se resume las obras civiles más significativas que ha llevado a cabo el GAD Municipal Jipijapa durante el periodo 2016 – 2019,

se enfatiza que solamente se detallan las obras de mayor cuantía, que superan los \$100.000.

Tabla 19. Inversiones más significativas del GAD Jipijapa durante el periodo 2016 -2019

Años	Obras	Costo
2016	Construcción De Sistemas Para dotación de agua	110.376,32
	Readecuación del Parque en la ciudadela Los Ceibos	101.071,75
	Remodelación Del Parque Eloy Alfaro, Incluido Pista Para Deporte Extremo	79.776,89
	Sistema de Impulsión de Agua Rio-Chico-La Cabecera Parroquial	102.144,60
	Construcción De Aceras, Bordillos Etc, En La Parroquia Pedro Pablo Gómez	112.070,20
	Mantenimiento De Vías Urbanas De La Ciudad De Jipijapa	105.429,58
	Reconstrucción y Adecuación del Centro de Faenamiento de la ciudad de Jipijapa	111.934,02
	Construcción Acceso Oriental (arrastre 2015)	457.501,46
	Obras de Arrastres en Construcciones años anteriores	196.005,23
2017	Convenios (Casa Adulto Mayor, Estudio Alcantarillado, Otros) arrastre 2015	285.076,00
	Mezcla Asfáltica y material ligante para mantenimiento de vías urbanas	151.896,22
	Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario de la Ciudad de	1.968.410,97
	Readecuación del Parque Eloy Alfaro, fase II	239.474,74
	Reconstrucción Y Adecuación Del Centro De Faenamiento De La Ciudad	132.570,88
	Construcción Acceso Oriental (arrastre 2015)	429.321,60
	Construcción De Muro de Ha Fc210 Kg./Cm2, Entre Calles 10 De Agosto Y Febres	165.625,64
	Construcción De Muro Con Piedra De Defensa Para Protección De Vivienda	330.616,07
	Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario de la Ciudad de Jipijapa	215.345,96
	Construcción Dos Tramos Sistema De Alcantarillado Sanitario, Ubicación 1	1.363.146,34
	252.649,36	

	Reconstrucción del parque central de la comuna Sancán	100.279,41
2018	Adoquinamiento vehicular en calle de la parroquia La América. OBRA	102.134,45
	Remodelación Del Mercado De Frutas Y Legumbres Del Cantón Jipijapa	104.109,00
	Mantenimiento y reparaciones de obra civil de parques, plazas y avenidas del cantón	107.128,86
	(Rehabilitación De Varios Sistemas De agua en La Parroquia Membrillal	125.681,33
2019	Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario de la Ciudad de Jipijapa	268.977,85
	Reconstrucción del parque del Niño	133.355,44
	Regeneración del malecón Turístico de Puerto Cayo del cantón Jipijapa BDE	958.264,04

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

### **3.5.3 Análisis de la entrevista**

El objetivo de la entrevista fue el de tener un acercamiento sobre cómo ha impactado la implementación de la actualización catastral en la recaudación de impuestos prediales en el GAD municipal de Jipijapa, para esto se diseñó un formulario de preguntas con el cual se obtienen las siguientes consideraciones:

El GAD para realizar la actualización del catastro en el cantón tuvo que contratar los servicios de consultoría del consorcio Ciudades Inteligentes, los cuales llevaron a cabo este proyecto, estaba previsto entregarse en el año 2016, pero debido a ciertos motivos, este tuvo varios retrasos y se entregó en su totalidad a finales del 2018.

Fuera de estas reprogramaciones en el plazo de entrega del proyecto, este se cumplió en su totalidad, logrando alcanzar todos los objetivos propuestos en sus cuatro fases programadas, así mismo los recursos se cancelaron oportunamente existiendo satisfacción entre las partes contratantes.

La entrevistada recalca la importancia de aplicar esta actualización, ya que mejora considerablemente la recaudación tributaria, o al menos se tiene datos exactos y reales de los predios del cantón y el concepto por impuesto predial, de esta manera se potencia el valor específico que el municipio en teoría tiene que recaudar.

Opina, además, que la implementación de esta actualización no conlleva ningún efecto negativo, y que al contrario los beneficios son múltiples y tienen un impacto positivo para la ciudadanía, ya que en últimas instancias son estos los que se ven beneficiados mediante obras civiles, financiadas gracias al incremento de la recaudación tributaria por rubros prediales.

Por consiguiente, la posición de la entrevistada en representación del GAD Municipal Jipijapa es que la actualización catastral ha incidido de forma positiva en el mejoramiento de los sistemas recaudatorios prediales, y auguran que en los próximos años el incremento del monto recaudado es una realidad y con esto se podrá financiar las diversas obras primordiales que el cantón necesita, así mismo se menciona lo importante de hacer conocer a los ciudadanos que puedan mostrar desinterés por saldar su obligaciones con el GAD, el hacerles conocer de los beneficios que este tipo de recaudación conlleva para el desarrollo del cantón.

#### **3.5.4 Efectos jurídicos y sociales**

El resultado de la actualización catastral que se realizó en el GAD municipal de Jipijapa desde el punto de vista jurídico se constituye como punto de partida que ha permitido que no se vulneren los principios constitucionales de equidad, progresividad y capacidad contributiva.

En el año 2015, el GADM Jipijapa reportaba que existían invasiones a tierras privadas, en otros casos existen asentamientos poblacionales en zonas no consolidadas, como también hay invasiones sin acuerdo por parte de los

propietarios y los invasores, la ciudad ha estado creciendo en forma acelerada y sin planificación en sus zonas marginales.

*Tabla 20. Detalle de predios en el cantón Jipijapa, 2015*

<b>AREA</b>	<b>PREDIOS CON ESCRITURA</b>	<b>PREDIOS SIN ESCRITURA</b>
AREA URBANA	14.300	5.200

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

Aproximadamente el 35% de la población urbana no contaba con escrituras, existiendo predios que sus propietarios solo mantienen posesión e incluso se encuentran ubicados en zonas céntricas, otros predios no contaban con escrituras encontrándose ubicados en la zona marginal y otros predios pertenecientes a la Municipalidad y que por razones personales de los poseedores no han logrado legalizar sus predios. Con la aplicación de la actualización el aspecto legal se vio regularizado incrementado los predios con escritura.

*Tabla 21. Valoración de predios en el cantón Jipijapa, 2019*

<b>AREA</b>	<b>PREDIOS CON ESCRITURA</b>	<b>PREDIOS SIN ESCRITURA</b>
AREA URBANA	20300	1200

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

En el aspecto social tuvo gran impacto en la ciudadanía, en muchos casos el valor a cancelar se triplicó por las características de las propiedades considerando vulnerabilidad al principio de capacidad contributiva y las condiciones económicas de los contribuyentes, este efecto fue por el tiempo transcurrido hasta el proyecto ejecutado.

El GADM Jipijapa, ha contado con la ordenanza de actualización de catastro y avalúo para el cobro de Impuesto Municipal de Predios urbanos, para el bienio 2010-2011, aprobada en sesión ordinaria de fecha 20 de enero

del 2010 y publicada en el Registro Oficial Núm. 198 del viernes 21 de mayo del 2010.

La misma que rigió hasta el año 2014; para el bienio 2014- 2015 se ha presentado la ordenanza a la Corporación Municipal, ordenanza que ha sido aprobada en sus dos instancias por esta corporación, la misma que regula el cobro del impuesto predial de bienio 2014 – 2015, donde se establece la determinación del avalúo catastral del suelo, resultado del estudio de zonas homogéneas y utilización de métodos comparativos para el establecimiento del valor del suelo. Estos valores se regularizaron a nivel de los predios existentes.

*Tabla 22. Valoración de los predios urbanos*

<b>ZONAS O SECTORES</b>	<b>VALOR POR ORDENANZA (M2)</b>	<b>VALOR DE MERCADO ACTUAL</b>	<b>SUBVALORACIÓN</b>
Zona central comercial	150 a 200	200 a 350	25 al 42%
Zona residencial 1	35 a 50	100 a 200	65 al 75%
Zona Residencial 2 urbanizaciones planificadas	20 a 30	60 a 100	66,66 al 70%
Zona de asentamientos regularizados e informales.	1 a 15	8 a 25	91,66 al 40%
Corredores comerciales en zona antigua. Regeneración urbana.	100 a 150	200 a 400	50 al 62,5%
Corredores comerciales en zona de expansión crecimiento urbana	20 a 30	100 a 150	80% -

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

### **3.5.5 Recaudaciones**

Partiendo del hecho que se contaba con un sistema predial obsoleto y desactualizado por más de 10 años consecutivos, el mismo que no contaba con los parámetros necesarios que permitieran el ingreso de la información de acuerdo al respectivo levantamiento de datos en sitio la que permitiría contar



con la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica y que consolidó a conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador.

Por lo tanto, con la obtención de datos catastrales en los procesos de actualización permanente; el observatorio de valores a implementarse, en lo referente a la valoración del suelo y las edificaciones permitió la generación de mayor recurso económico, contado en la actualidad con información predial actualizada de acuerdo a las tablas de valoración de edificaciones y un modelo de valoración acorde a las características de la ciudad y al comportamiento del mercado de bienes y raíces.

### 3.5.6 Valoración de las construcciones

El GAD aplicaba el método de reposición para avaluar las edificaciones, sin embargo, el software de catastro municipal, no cuantificaba todas las especificaciones de los componentes principales de la construcción y de los acabados, o construcciones especiales.

La valoración de las construcciones o edificaciones no guardan relación con los precios reales, pues continuaban vigentes los precios aprobados en el año 2010. Al respecto, los valores por metro cuadrado de construcción por tipología constructiva no estaban actualizados, se estima una subvaloración de entre el 20 al 50% por metro cuadrado de construcción, dependiendo de la tipología constructiva:

*Tabla 23. Valoración de las construcciones*

<b>TIPOLOGÍAS CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VALOR POR ORDENANZA (M2)</b>	<b>VALOR DE MERCADO ACTUAL</b>	<b>SUBVALORACIÓN</b>
Construcción hormigón armado de 4 a 8 pisos.	200	380	52.63%
Construcción de 2 a 3 pisos.	150	300	50.00%

Construcción tipo villa hormigón armado.	70	250	28,00%
Construcción tipo villa de mampostería	40	180	22.,00%
Construcción de caña o madera	30	100	30.00%

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

En consecuencia, los avalúos tienen una estrecha relación con los precios actualizados tanto del valor del suelo como de las edificaciones, los mismos que son la base imponible del hecho generador.

Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformaron el inventario catastral, el mismo que con la actualización por medio del sistema informático garantiza el enlace de las bases alfanuméricas y cartográfica por medio del Sistema de Información Geográfica municipal, que permite la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital. Adicionalmente a través de este sistema se proporciona información a las direcciones municipales.

El incremento de la recaudación se reflejó con la actualización catastral porque permitió la valoración real de las propiedades y el mejoramiento de los procesos administrativos de las áreas inherentes permite que la base de datos refleje datos reales de los cambios que sufren las propiedades, cambios que se justifican y se regulan en el sistema catastral.

La valoración está dada por campos cuantitativos y cualitativos

*Tabla 24. Elementos Cualitativos y cuantitativos de la ficha catastral*

<b>ELEMENTOS CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS DE LA FICHA CATASTRAL</b>	
<b>SIN ACTUALIZACIÓN</b>	<b>CON ACTUALIZACIÓN</b>
Nombres y apellidos	Identificación Predial

Número de cédula	Régimen de tenencia
Dirección	Ubicación del Predio
Avalúo	Titular del dominio
Área del terreno	Situación legal
	Ocupantes del predio
	Descripción física
	Infraestructura y servicios en el lote
	Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
	Uso del predio
	Medidas y linderos
	Datos de copropiedad
	Ubicación cartográfica y fotografía frontal
	Restricciones
	Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio  
Fuente: GAD Jipijapa*

De acuerdo a los elementos indicados antes de la actualización catastral el GAD municipal a través del consejo resolvía el incremento cada bienio no en función de la ordenanza sino en ir incrementando un porcentaje en base al valor fijado en que estos fluctuaron entre 9 a 15 dólares, adicionalmente lo que realizaban era inspecciones para identificar propiedades que presentaran diferencias en sus construcciones y en base a estos informes procedían a modificar el avalúo.

De esta manera constituían valores sin considerar que el que más tiene debe tributar más impuesto tanto por el valor de la tierra más las edificaciones.

*Tabla 25. Incremento acumulado de porcentaje fijo*

<b>Años</b>	<b>Impuesto fijo \$</b>	<b>Porcentaje acumulado de incremento</b>
2010 - 2011	9.00	0
2012 - 2013	11.00	22%
2014 - 2015	13.00	44%

2016 - 2017

15.00

66%

*Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio*

*Fuente: GAD Jipijapa*

Es así que el porcentaje acumulado comparando desde el periodo 2010 – 2011 hasta el periodo 2016 -2017 es del 66%.

Con la implementación de este nuevo sistema de cálculo se establece la valoración por dos factores:

- **AVALÚO DEL TERRENO.** – se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del sueldo actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares y homogéneas, son la base para la elaboración del plano valor del suelo urbano, sobre el cual se determina el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD municipal.

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

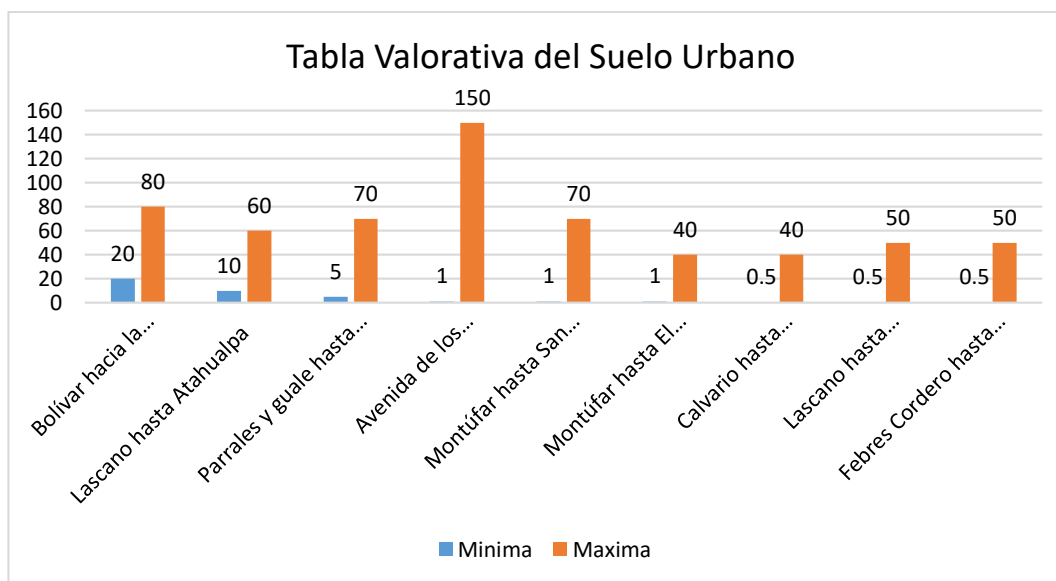
Tabla 26. Tabla valorativa del suelo urbano

<b>TABLA VALORATIVA DEL SUELO URBANO</b>		
<b>SECTOR</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b>	<b>VALOR HOMOGENIO BIENIO</b>
1	Bolívar hacia la tunelización	20 HASTA 80
2	Lascano hasta Atahualpa	10 HASTA 60
3	Parrales y guale hasta rivera del rio Jipijapa	5 HASTA 70
4	Avenida de los choferes hasta Cdla. 1 de julio	1 HASTA 150
5	Montúfar hasta San Martin	1 HASTA 70
6	Montúfar hasta El Calvario	1 HASTA 40
7	Calvario hasta lotización Jipijapa	0.50 HASTA 40
8	Lascano hasta periferia urbana Febres Cordero hasta periferia urbana	0.50 HASTA 50
9	sectorial	0.50 HASTA 50

Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio

Fuente: GAD Jipijapa

Figura 10. Tabla Valorativa del Suelo Urbano



Elaborado por: Ing. Magdalena Lucio

Fuente: GAD Jipijapa

### Cálculo del avalúo del terreno

El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el valor unitario del suelo, por el factor resultante y por la superficie del terreno.

Para obtener el valor resultante se multiplicarán entre si los factores de ajuste y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior.

$$AT = VUS \times FA \times ST$$

AT: Avalúo del terreno

VUS: Valor unitario del suelo

FA: Factores de afectación

ST: Superficie del terreno

En cada uno de estos factores influyen variadas características, coeficientes que dependen de la localización en las manzanas, suelo, accesibilidad a los servicios de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica.

- **AVALÚO DE EDIFICACIONES.** – se establece el valor del avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie y número de pisos. Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

En consecuencia y por los factores expuestos la actualización catastral tiene incidencia directa sobre la recaudación del impuesto predial, la que tuvo un sistema de cálculo en la que los contribuyentes en las mismas condiciones

de avalúos paguen valores distintos sin considerar el principio de capacidad distributiva.

## **CONCLUSIONES**

Presentados los resultados y en lineamiento con los objetivos de este trabajo se concluye que:

La actualización catastral en el cantón Jipijapa se dio mediante la implementación de un proyecto que fue adjudicado al Consorcio Ciudades Inteligentes contratado por el GAD municipal Jipijapa con un presupuesto de \$ 825.309.15, y aunque inicialmente se dio un plazo de 9 meses, en la realidad tomó 3 años culminar el proyecto, a pesar de esto se cumplió con todos los objetivos planteados satisfactoriamente, por lo que el proyecto es considerado un éxito.

Los procesos administrativos para la cobranza de impuestos prediales en el GAD Municipal Jipijapa están enmarcados dentro de los lineamientos establecidos del COOTAD y su función es la de atender toda necesidad concerniente a su actividad, sin embargo, no cuenta con un manual que dé cumplimiento de ciertos procesos como los procedimientos para recuperación de cartera vencida, que, a pesar de tener ordenanzas para este fin, este no se cumple.

La nueva actualización catastral conllevó a que el monto codificado por este rubro se incremente y con esto la recaudación, que alcanzó un índice promedio del 106% de incremento en comparación con los años en que el catastro urbano no estaba actualizado, a pesar de esto, durante el 2017 y 2018 se evidenciaron porcentajes de disminución en los montos esperados a recaudar, de alrededor del 40% lo que en el último año se normalizó, no obstante, es notable que el monto recaudado corresponda a más del doble gracias a la actualización catastral.

La actualización del catastro urbano del cantón Jipijapa fue un proyecto que trajo consigo aspectos positivos para el sistema de recaudación catastral en el GAD, ya que potencia y maximiza los procesos internos brindando de



herramientas tecnológicas y datos actuales que correspondan a la realidad de los bienes inmuebles del cantón, donde más importancia recae es en que brinda los montos reales que el GAD debe percibir por concepto de impuestos prediales, mismos que se han incrementado a más del doble en su recaudación, lo que representa un mayor financiamiento de obras para los ciudadanos, esto a pesar de que actualmente los tributos catastrales en Jipijapa representan el 2% del presupuesto anual del GAD Jipijapa.

## **RECOMENDACIONES**

Manifestadas las conclusiones se recomienda:

Mantener el catastro del cantón Jipijapa periódicamente actualizado, con mínimo un periodo de 10 años, ya que con el paso del tiempo las características de los bienes inmuebles suelen cambiar por objeto de las mismas fluctuaciones constructivas o por motivos de cambio de propietario o surgimiento de nuevas áreas habitacionales, y de esta manera no se pierdan valiosos recursos por objeto de recaudación de tributos prediales debido a que estos se encuentran desactualizados.

Diseñar un modelo de gestión adecuado que contenga un manual de procedimientos para repotenciar los procesos de cobranza de los impuestos prediales del GAD Jipijapa, en especial los concernientes a la recuperación de la cartera vencida.

Diseñar mecanismos que tengan la finalidad de incentivar a la población en el pago oportuno de sus obligaciones tributarias municipales, y ofrecer facilidades para aquellos ciudadanos que estén en una situación de deudas acumuladas por este concepto, de igual manera, se recomienda que se mantenga capacitado al personal de avalúos y catastro, departamento financiero y demás áreas que estén involucradas en el tratamiento de los datos y actividades recaudatorias que correspondan al sistema catastral municipal.

Realizar auditorías al GAD municipal Jipijapa para procurar que los recursos que se obtengan mediante el cobro de impuestos prediales sean focalizados a financiar obras civiles que solucionen las diversas necesidades de los ciudadanos, y que estén dentro de las competencias y obligaciones de esta institución, para que de esta manera se desarrolle un sentido de confianza en los ciudadanos de cumplir con sus obligaciones tributarias municipales ya que estas se ven plasmadas en infraestructura civil.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abanto, O. (2017). *La tributación municipal y su contribución a la gestión financiera de la municipalidad provincial de Chota, 2015* . Cajamarca, Perú: Universidad Nacional de Cajamarca. Escuela de Posgrado.
- Alcívar, C., Calderón, J., & Argudo, A. (2014). *Los impuestos, cultura política que adoptan los gobiernos como regulador de conductas sociales* . Ecuador: Universidad Tecnológica ECOTEG .
- Andrade, L., Ortega, C., Salinas, L., & Toasa Harold. (2015). *Análisis de la recaudación tributaria del Ecuador por sectores económicos*. Guayaquil, Ecuador: Escuela Superior Politécnica del Litoral.
- Anglès, B. (2013). *La suficiencia financiera de las haciendas municipales*. España: Universitat Rovira I Virgili.
- Arévalo, G. (2016). *Diagnóstico y plan de mejoramiento para la cancelación puntual de los impuestos prediales urbanos en la ilustre municipalidad del cantón Pasaje* . Machala, Ecuador: Universidad Técnica de Machala.
- Armendáriz, A. (2013). *Recaudación de impuestos municipales y su incidencia en la cartera vencida en la sección Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipio de Ambato*. Ambato, Ecuador: Universidad Técnica de Ambato.
- Avendaño, G. (2016). *La importancia del avalúo catastral como base gravable del impuesto predial*. Colombia: Escuela Superior de Administración Pública. Postgrado de Gestión Pública.
- Behar, D. (2008). *Metología de la investigación*. Argentina: Shalom.

- Benalcázar Guerrón, J. C. (2013). La autonomía financiera municipal en el Ecuador, con especial referencia a los ingresos tributarios y a la potestad tributaria de los municipios. *Revista IUS*, 7(32).
- Benalcázar, J. (2013). *La autonomía financiera municipal en el Ecuador, con especial referencia a los ingresos tributarios y a la potestad tributaria de los municipios*. México: Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla.
- Benavides, M. (2015). *El catastro multifinanciar y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los gobiernos municipales de Latacunga y Pujilí por los bienios 2010-2011 y 2012-2013*. Quito, Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar. Tesis de Maestría.
- Blacio, R. (2016). *El tributo en el Ecuador*. Brasil: Revista Artigos.
- Bunge, M. (2014). *La investigación científica*. Argentina: Siglo XXI Editores Argentinos.
- Cando, E., & Cárdenas, C. (2016). *La correcta fijación del impuesto a la patente municipal y el derecho del contribuyente frente a la falta de homologación de leyes*. Quito, Ecuador: Universidad Central del Ecuador.
- Cárdenas, J., Herrera, A., Meneses, J., & Quintero, J. (2014). *Desarrollo e implementación de un sistema de información geográfica aplicado en la comuna 02 para estructurar y administrar la base de datos de la subdirección de catastro en el Municipio de Santiago de Cali*. Manizales, Colombia: Universidad de Manizales.
- Castro, L. (2015). *Situación del Ecuador: Impuestos vigentes y niveles de contaminación*. Guayaquil, Ecuador: ESPOL.

- Cedeño, L., & Torres, M. (2016). *Análisis de la cultura tributaria de los contribuyentes del cantón Girón para el año 2016*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Chávez, A., Coyago, W., Peña, D., & Navas, R. (2018). El porqué de la cartera vencida en los gobiernos seccionales y estrategias para su recuperación. *Revista Uniandes Episteme. Revista digital de Ciencia, Tecnología e Innovación* , 691-704.
- Colán, H. (2018). *La eficiencia de la recaudación del impuesto predial de la Municipalidad Provincial de Huaura - 2015*. Perú: Universidad César Vallejo. Tesis de maestría.
- COOTAD. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización* . Ecuador: Presidencia de la República del Ecuador.
- Criollo, J., & Casanova, J. (2014). *Manual de procesos y procedimientos para la actualización catastral de propiedades urbanas*. Ibarra, Ecuador: Universidad Técnica del Norte.
- Cruz, P. (2013). *Manual de levantamiento catastral*. Honduras: Serie procesos técnicos de Catastro.
- de la Torre, J. (2014). *Reforma municipal y capacidad de gestión de los gobiernos municipales en México: un estudio comparado en seis municipios del estado de San Luis Potosí, Mexico*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid.
- Ecuador, R. d. (2005). *Código Tributario Ecuatoriano*. Quito, Ecuador: República del Ecuador.
- Ecuador, R. d. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito, Ecuador: República del Ecuador.

- Erba, D. (2014). *Catastro multifinanciaro aplicado a la definición de políticas de suelo urbano*. USA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Erba, D. (2017). Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinanciaro. *Estudios de la Gestión. Revista Internacional de Administración*, 29-51.
- Galarza, M. (2014). *Principio Constitucional de Equidad en la fijación del monto del Impuesto Predial Urbano en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del canton Latacunga en el año 2012*. Quito, Ecuador: Universidad Central del Ecuador.
- Guimet, J. (2013). *Descripción y teoría general del catastro*. Barcelona, España: Ediciones UPC.
- Hernández, F. (2014). *Sistema tributario*. México: UNAM.
- Laguna, C. (2014). *Correlación y regresión lineal*. España: Instituto Aragonés de Ciencias de la Salud.
- López, A., & Calle, M. (2018). *Incidencia de los impuestos prediales en los ingresos municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sucúa*. Cuenca, Ecuador: Universidad Católica de Cuenca.
- Maqueda, M., & Pérez, V. (2014). *Aplicación del sistema de información geográfica para la actualización del catastro urbano del municipio de Actopan, Estado de Hidalgo*. México DF: Instituto Politécnico Nacional.
- MEF. (2020). *Presupuesto General de Estado*. Quito, Ecuador: Ministerio de Economía y Finanzas.
- Niño, V. (2011). *Metodología de la investigación*. Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.

- Pérez, V. (2016). *La Organización de los servicios tributarios municipales. Proyecto de Modernización del Organismo Autónomo de Gestión Económica y Recaudación del Ayuntamiento de Salamanca*. Salamanca: Vniversidad D Salamanca.
- Pillacela, M., & Valencia, C. (2016). *Análisis del impacto tributario del Impuesto Predial Urbano de la ciudad y cantón Sucúa*. Cuenca, Ecuador: Universidad del Azuay.
- PresidenciaEcuador. (2015). *Presidencia República del Ecuador*. Obtenido de <https://www.presidencia.gob.ec/ecuador-posee-una-de-las-tarifas-mas-bajas-de-impuesto-a-la-renta/>
- Prodecon. (2013). *Lo que todo contribuyente debe saber*. México: Gobierno de la República de México.
- Quiroz, I. (2016). *Impuestos, tasas y contribuciones y su incidencia en el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Pichincha de la Provincia de Manabí*. Guayaquil, Ecuador: Universidad de Guayaquil. Maestría en Tributación y Finanzas.
- Reyes, M. (2018). *Plan Estratégico para la administración de las recaudaciones de los tributos del GAD del cantón Mocache, provincia de Los Ríos*. Guayaquil, Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Maestría en Finanzas y Economía Empresarial.
- Rivera, V. (2018). *Gestión tributaria municipal y su relación con la cultura tributaria de las empresas privadas en el distrito del Rimac*. Lima, Perú: Universidad César Vallejo. Escuela de Posgrado.
- Rodriguez, D., & Valdeoriola, J. (2013). *Metodología de la investigación*. México: UNAM.

- Sarasa, J. (2010). *La armonización valorativa de los bienes inmuebles en el sistema fiscal español. El valor catastral*. Alicante: Universidad de Alicante.
- SETOPOF. (2012). *Los ingresos de los gobiernos seccionales*. Quito, Ecuador: Observatorio de la Política Fiscal.
- Toposena. (10 de Enero de 2019). Obtenido de Toposena: <https://toposena.files.wordpress.com/2012/07/catastro.pdf>
- Tortolero, M. (2017). *La cultura tributaria en el pago del impuesto sobre inmuebles urbanos en el municipio Valencia del Estado Carabobo durante el año 2016*. Campus Bárbula, Venezuela: Universidad de Carabobo.
- Urbina, L. (2018). *La recaudación tributaria y los objetivos de la gestión municipal en Pueblo Libre*. Lima, Perú: Universidad César Vallejo. Escuela de Posgrado.
- Viscaino, E., Holguin, D., & Manya, M. (2012). *Análisis de la recaudación tributaria del Ecuador por sectores económicos 2002 - 2008*. Guayaquil, Ecuador: Escuela Superior Politécnica del Litoral.



## **ANEXOS**

### **Formato de entrevista**

Se realizó una entrevista a la Arq. María Fernanda Cañarte Baque, Jefe de Avalúos y Catastro del GAD Municipal del cantón Jipijapa para de esta manera conocer cómo ha impactado la actualización catastral en la recaudación tributaria de esta institución.

### **Comente su nombre y el cargo que tiene en el GAD Municipal.**

Mi nombre es Arq. María Fernanda Cañarte Baque, el cargo que ostento es el de Jefe de Avalúos y Catastro del GAD Municipal Jipijapa

#### **1. ¿En los últimos años han desarrollado acciones pertinentes a la actualización catastral del cantón Jipijapa?**

Por supuesto, hace un par de años se realizó la actualización del catastro cantonal, para lo cual se contrató los servicios de una empresa consultora externa al GAD, el consorcio Ciudades Inteligentes quienes fueron los encargados de llevar a cabo este proyecto.

#### **2. Comente sobre la última actualización catastral realizada en el cantón.**

Es un proyecto que fue llevado a cabo por una empresa consultora a cargo del Ing. Limberg Macías Mendoza la cual se le adjudicó la ACTUALIZACION DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO DE LOS PREDIOS URBANOS DE JIPIJAPA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTON JIPIJAPA, este estaba previsto entregarse en el año 2016, pero debido a diversas vicisitudes como los efectos del terremoto en ese año no pudo ser llevado a cabo hasta los siguientes años, en el 2017 se llevó a cabo la actualización, revisión y aprobación de concordancia del trabajo por medio del Instituto Geográfico Militar y en el año 2018 se

realizaron capacitaciones a los distintos departamentos del GAD que están involucrados en el tema y por lo consiguiente la implementación del cobro de las nuevas tarifas por concepto de impuesto predial.

**3. ¿Cuáles cree usted que serán los beneficios de implementar esta actualización?**

Bueno, se tendrá un conocimiento real de la situación del catastro urbano del cantón y por lo consiguiente mejora la recaudación de impuestos prediales en el GAD, con lo que esta podrá tener recursos suficientes para financiar obras que satisfagan las necesidades ciudadanas. Por lo tanto, el beneficio final es para los jipijapenses, quienes mejorarán su calidad de vida gracias a estas obras que se concreten.

**4. En contraparte, ¿Cuál es la parte negativa de implementar la actualización catastral?**

No creo que existan aspectos negativos de llevar a cabo este tipo de proyectos, como ya le mencioné, la actualización catastral solo conlleva diversos beneficios para la ciudadanía, ya que se financian diversos proyectos que significan obras para el cantón.

**5. ¿Conoce usted los detalles técnicos sobre la actualización catastral realizada en el cantón? Comente sobre estos (financiamiento, fiscalización, recursos utilizados, objetivos, resultados, etc.)**

Todos los detalles técnicos usted lo puede encontrar en los informes y memorias del proyecto, de los que le puedo indicar es que el consultor encargado y director del proyecto fue el Ing. Limberg Macías Mendoza, el fiscalizador fue el Ing. Fabián Santana Bermúdez, la aprobación de la cartografía base fue de parte del INSTITUTO GEOGRAFICO MILITAR (IGM), el proyecto constó de cuatro fases: Actividades previas, definición

– diseño del proceso, actividades de campo y gabinete e implementación del sistema catastral en los distintos departamentos del GAD municipal. El proyecto cumplió con los parámetros establecidos y fue entregado e implementado en el año 2018.

**6. ¿Considera que la actualización catastral es fundamental para la optimización de la tributación en el GAD Municipal Jipijapa? Comente sus opiniones.**

Así es, ya que mediante la actualización se ha logrado conocer cuál es el estado de cada uno de los predios del cantón, la importancia por lo tanto radica en lograr una correcta y adecuada recaudación de los tributos por conceptos de predios urbanos, de esta manera el GAD puede contar con recursos que van acorde al crecimiento poblacional y así poder financiar obras oportunamente, sobre todo en los lugares de mayor necesidad.

**7. ¿Considera usted que el proceso de actualización catastral fue el correcto o que hubo irregularidades?**

Irregularidades de por sí no hubo, el proyecto se entregó completamente de manera satisfactoria, lo que si hubo al principio fueron ciertos retrasos que no dependen ya de los ejecutores del proyecto, como las consecuencias del terremoto del 2016, el robo de equipos al equipo consultor, la aprobación del IGM y demás circunstancias que fueron comunicadas de manera oportuna y para los cuales se realizaron las respectivas ampliaciones del plazo de entrega. Fuera de esto, su puede afirmar que el proyecto fue realizado de manera exitosa.

**8. ¿Los resultados de la actualización catastral fueron los esperados y se enmarcan con los objetivos planteados?**

Si fueron los esperados, porque se requería que el catastro del cantón fuera actualizado y se contara con los resultados adecuados para

aplicarlos a la recaudación de tributos prediales y eso fue lo que se consiguió.

**9. Se conoce que con la actualización catastral se busca mejorar la dirección estratégica del GAD Municipal mediante el incremento de la tributación catastral. En el caso de Jipijapa, ¿Cuánto se espera incrementar o se ha incrementado la recaudación tributaria por catastro?**

Bueno en años anteriores he tenido conocimiento que por conceptos prediales el GAD tenía una cartera vencida de cerca del 40%, esa es la situación que se pretende cambiar, el departamento financiero tendrá los datos adecuados para verificar que en el 2019 este porcentaje ha disminuido, en este momento yo desconozco si es así, pero personalmente soy positivo en que la recaudación mejorará, ya que se percibe en el ciudadano un incremento de su cultura tributaria, y esto significa en estar al día en sus obligaciones, entre estas las prediales.

**10. ¿Conoce usted los índices de recaudación tributaria catastral antes y después de la actualización del catastro?**

Como le mencioné, conocía que, en periodos anteriores, la recaudación alcanzaba un poco más del 60% de su totalidad, en el último periodo desconozco los índices financieros, pero estoy seguro que el departamento respectivo aclarará estas dudas.

**11. ¿Qué acciones piensa llevar a cabo la actual gestión en el campo de la tributación catastral?**

Continuar incentivando al ciudadano con el pago de sus obligaciones prediales, en los primeros meses del 2020 se tiene pensado lanzar campañas de remisión de intereses por impuestos prediales para que de

esta manera el ciudadano se sienta motivado a saldar sus obligaciones con el GAD municipal.

**12. ¿Los ciudadanos del cantón como respondieron ante este proceso? Conociendo que un aumento en los tributos es generalmente criticado.**

Como usted lo menciona, no todas las personas siempre se ponen de acuerdo en todas las acciones que lleve a cabo cierta administración, siempre se espera cierta resistencia y oposición, en el caso del incremento de los impuestos prediales, estos solamente corresponden al caso de que un bien inmueble se haya incrementado, por lo que solamente se está haciendo congruente con el monto que se debe cancelar, este pequeño grupo sociodemográfico (refiriéndose a aquellos que puedan mostrar inconformidad con el cobro de tributos) por lo tanto debe entender que este tipo de cambios son necesarios para el crecimiento y desarrollo del cantón, estar al día con sus obligaciones tributarias es la mejor manera de hacer patria.