

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Paján: De gestión del servicio de agua potable y saneamiento	2
004-CMSMB-2023	Cantón San Miguel de Los Bancos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	31

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**DEL CANTON PAJAN****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO****DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJAN****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 76 numeral 7, literal 1) de la Constitución de la República del Ecuador preceptúa que: *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados."*;

Que, el artículo 82 de la Norma Suprema establece que: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes."*;

Que, de conformidad con el artículo 83 de la Carta Magna son deberes y responsabilidades de los habitantes del Ecuador acatar y cumplir con la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente.;

Que, el artículo 226 ídem manifiesta que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. "*;

Que, el Art. 32 de la Constitución de la República del Ecuador, dice *"La salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir"*;

Que, conforme lo dispone el Art. 264, numeral 4, de la Constitución de la República del Ecuador, los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de las que determinan la Ley: *"Prestar los Servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, Manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley"*;

Que, conforme lo dispone el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal literal e) Crear, modificar, Exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización en el Art. 55, literal d), entre las competencias exclusivas de los GAD Municipales está la de prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezcan la Ley;

Que, el Art. 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina las atribuciones del Concejo Municipal entre otras el literal c), señala: "*Crear modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute*";

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo establece que las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 65 del Código Orgánico Administrativo dispone que la competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado;

Que, es necesario que exista una regulación para la Administración del Sistema de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Pluvial con los ABONADOS que mantiene el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN, en la que establezca el pago del consumo de agua potable, derecho de línea, mantenimiento de redes, mantenimiento y derecho de alcantarillado sanitario y pluvial, sanciones, prohibiciones y otros;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján mediante procesos transforma el agua cruda en agua potable para consumo humano. Este producto es un bien esencial, comunitario y consustancial a la vida que, complementado con los servicios de instalaciones de agua potable y Alcantarillado Sanitario y pluvial, permiten a los abonados acceder a los mismos, siempre y cuando estén enmarcados dentro de las facultades que prevén las leyes, políticas y procedimientos establecidos en la presente normatividad;

En uso de las facultades prescritas en el Art. 240 y 264, último inciso, de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 54, 56 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján;

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE GESTIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DEL CANTÓN PAJÁN

Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza se llamarán abonados a todas las personas naturales y jurídicas, que estén registradas mediante catastro elaborado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján

CAPITULO I

DEL ABASTECIMIENTO, CONEXIONES E INSTALACIONES

Art. 1.- LOS ABONADOS PROPIETARIOS Y/O COMODATARIOS DE PREDIOS O INMUEBLES. Son los únicos responsables ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, por el pago del consumo de agua que marque el contador (medidor) o por los valores que consten en la tabla de tarifas establecida en la presente Ordenanza, más el uso del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial.

Art. 2.- Se podrán instalar guías domiciliarias de agua potable en las redes de distribución que se abastezcan de los tanques o depósitos de distribución provenientes de la planta de tratamiento que

provee de agua potable al Cantón Paján perteneciente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján con su respectiva categorización, luego de la factibilidad determinada por el Director de Agua Potable y Alcantarillado, la presentación de requisitos, pagos de derechos y la autorización del Director de Agua Potable y Alcantarillado. No se podrán instalar guías de agua potable en las tuberías de conducción ni de impulsión.

Art. 3.- NÚMEROS DE CONEXIONES POR INMUEBLES.

- a) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján autorizará únicamente una conexión de agua potable y una de alcantarillado Sanitario por cada inmueble, con excepción de aquellos casos donde por razones técnicas emitidas por las áreas correspondientes o por existir usos diferentes, correspondan conexiones separadas, y éstas fueran posibles de ejecutar.
- b) En inmuebles contiguos, fusionados (con una sola clave catastral) en un solo predio, a requerimiento del propietario o por disposición del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, se eliminará una de las conexiones, si ambos la tuvieren o se podrá extender el servicio desde el inmueble que cuenta con el servicio hasta el que carece del líquido vital.
- c) En caso de división de un inmueble legalmente comprobada las conexiones de agua potable y alcantarillado sanitario deberán independizarse. Por consiguiente, el inmueble que quede sin servicios según surja de la escritura pública o división de la propiedad, deberá solicitar la conexión respectiva. En caso de no especificarse aquella circunstancia, la reserva de servicios se presumirá afectada a aquella parte del inmueble donde se encuentra la conexión.
- d) En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján deberá instalar una conexión al ingreso del respectivo edificio y allí donde técnicamente resultare factible, estará obligada a instalar conexiones individuales por unidad funcional (piscina, jardines, asociación, etc.). El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján instalará una conexión de alcantarillado sanitario por edificio, sujeto al mismo régimen, salvo que, por razones técnicas justificadas, fuere necesario y técnicamente posible instalar un número mayor.
- e) A las propiedades horizontales se les instalará un macro medidor para su registro y la Junta del Condominio (administración) responderá por ese consumo ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján. Para lo cual se le concede un plazo de 30 días al representante del Condominio para realizar las instalaciones internas requeridas y dar todas las facilidades a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján para que instale directamente dicho medidor.

Art. 4.- OBLIGACIONES REFERIDAS A LAS INSTALACIONES INTERNAS. Corresponde al usuario la instalación de las redes internas de provisión de agua potable y alcantarillado sanitario que posibiliten a su vez, ejecutar las respectivas conexiones. Cuando las redes internas existentes no faciliten la conexión requerida; la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, indicará al usuario las correcciones necesarias. El plazo para que Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján ejecute la conexión,

correrá a partir de que se hayan realizado dichas correcciones la supervisión e informes serán emitidos por el supervisor de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján.

Art. 5.- INSTALACION DE LA CONEXIÓN. - Toda conexión del servicio de agua potable será instalada únicamente por personal técnico autorizado por el Director de Agua Potable y Alcantarillado, pudiendo, de ser necesario, solicitar apoyo al Responsable de Área Técnica. Por lo tanto, la responsabilidad de determinar y proveer los insumos apropiados, así como ejecutar los trabajos será únicamente del Director de Agua Potable y Alcantarillado.

CAPITULO II

SOLICITUD DE PROVISION DEL SERVICIO

Art 6.- REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE SERVICIO. - La solicitud de provisión de servicio estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA SOLICITAR EL SERVICIO. - El peticionario deberá presentar la solicitud establecida por la Dirección del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján debidamente llena, adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- b) Tratándose de personas jurídicas copia del nombramiento inscrito y vigente del representante legal más sus documentos personales.
- c) Ultima planilla de pago o certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, otorgado por la Tesorería Municipal.
- d) En caso de ser arrendatario, autorización escrita y notariada del propietario para tramitar bajo su responsabilidad la nueva línea, acompañada de la copia de su cédula de ciudadanía y certificado de votación, o contrato de arrendamiento debidamente notariado.
- e) Copia de la Escritura del inmueble o certificado de solvencia otorgado por la Registraduría de la Propiedad.
- f) Croquis de ubicación del inmueble.
- g) Si se trata de una ampliación de la red de agua potable y alcantarillado para un sector solicitado por un grupo, el representante de dicho grupo será el responsable de entregar los requisitos establecidos y detallados en este artículo.

CONDICIONES DEL INMUEBLE. - Con relación al predio objeto de la conexión deberá estar debidamente catastrado o regularizado en el Municipio de Paján.

OTRAS CONDICIONES. - La solicitud de provisión de servicio quedará condicionada además a:

En el caso de solicitarse una conexión de servicio de agua potable, cuya instalación de tubería sea superior a media pulgada de diámetro, el solicitante deberá entregar memorias técnicas y planos que justifiquen el diámetro requerido, (según instructivos que implemente el Responsable del Área Técnica) y será la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján la que fije la ubicación, cantidad y diámetro de las conexiones, considerando las condiciones de operación de la red de distribución y las necesidades a satisfacer.

El pago del derecho de conexión aprobado por la Dirección de Agua potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján corresponderá al diámetro de la

tubería y las demás características técnicas de la conexión. El pago del derecho de conexión comprende todos los gastos, insumos y trabajos necesarios para la efectiva provisión del servicio, incluyendo el suministro e instalación del medidor que serán asumidos por el abonado. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján podrá conceder el diferimiento total o parcial del derecho de conexión dependerá de la aprobación de la Dirección de Agua potable y Alcantarillado.

LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS. - Dicho Contrato solo entrará en vigencia en caso de aprobarse la provisión del servicio, careciendo de valor y efectos jurídicos en caso de resultar denegada.

Todo inmueble ubicado en el área del Cantón Paján debe tener la instalación domiciliaria prevista y autorizada exclusivamente por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, siempre que no existan inconvenientes técnicos y administrativos de dotación.

DE LA FORMA DEL PAGO DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO

Art. 7.- Puntos de recaudación y medios de pago. - Los clientes o consumidores efectuarán el pago de las facturas o planillas en las oficinas, ventanillas, corresponsales autorizadas a recibir pagos.

Art. 8.- Plazos para el pago y vencimiento. - Los clientes o consumidores realizarán los pagos de manera mensual, durante los primeros treinta (30) días contados a partir emisión de cada factura y/o planilla, vencido este periodo, si el cliente no ha cancelado incurre en el vencimiento de la obligación. En caso de mora, se cobrará en la correspondiente factura el máximo interés anual permitido por ley, el cual se aplicará durante todo el periodo impago.

Art. 9.- Pagos parciales. - El cliente o consumidor podrá realizar abonos a la planilla emitida, pero en caso de obligaciones vencidas estos pagos serán aplicados cuando la obligación comprenda también intereses, multas, o recargos.

En ese caso, los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden de prelación: primero a los intereses; luego a las obligaciones vencidas; y, por último, a las multas y recargos. Cuando exista concurrencia de una misma obligación, la imputación del abono se aplicará primero a la obligación más antigua que no hubiere prescrito, de acuerdo con la regla del inciso anterior.

Art. 10.- Solución de pago a través de convenio administrativo. – Generada obligaciones pendientes de pago, los clientes o consumidores registrados, antes de la emisión del correspondiente título de crédito podrán solicitar a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, que se le concedan facilidades para el pago a través de la suscripción del respectivo convenio. La petición será motivada y contendrá los siguientes requisitos:

1. Indicación clara y precisa de las obligaciones con respecto a las cuales se solicita facilidades para el pago;
2. La forma en la que se pagará la obligación;
3. Cuota inicial no menor al 20% de la obligación y la forma en que se pagaría el saldo, excepto en los casos especiales previstos en el antepenúltimo y penúltimo inciso del presente artículo;
4. Indicación de la garantía que respalde la diferencia de la obligación, en el caso especial previsto en el último inciso del presente artículo, garantía que debe convenir a los intereses del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paján.

Se aceptarán las peticiones que cumplan los requisitos determinados anteriormente, en tal caso el cliente o consumidor interesado deberá pagar la cuota inicial, y se le concederá, el plazo de hasta veinticuatro meses, para el pago de la diferencia, en los dividendos periódicos que se pacten.

Los casos especiales en los cuales se pueden aplicar requisitos y plazos distintos a los contemplados anteriormente son aquellos que tengan relación con deudores vinculados a la categoría y subcategoría residencial de escasa economía o grupos de atención prioritaria, que se encuentren en situación de vulnerabilidad, lo que previamente deberá ser demostrado por el proponente y verificada por el funcionario competente.

Tratándose de los casos especiales y/o excepcionales previstos en el inciso anterior, previo informe de la Dirección Comercial, el Director de Agua Potable y Alcantarillado podrá conceder para el pago de la diferencia plazos hasta de cuatro años (48 meses), siempre que se ofrezca cancelar en dividendos mensuales la cuota de amortización gradual que comprendan tanto la obligación principal como intereses a que hubiere lugar, de acuerdo con la tabla que para el efecto se elabore.

No obstante, tratándose de clientes o consumidores de mayor consumo vinculados a la categoría no residenciales y subcategorías: Comercial, Industrial, Entidades Públicas, deberán constituir de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del presente artículo, garantía suficiente que respalde el pago del saldo; En caso que los clientes o consumidores no residenciales vinculados a las subcategorías antes descritas, soliciten la concesión de facilidades de pago con plazos que oscilen entre 36 y 48 meses, dichas propuestas serán puesta a consideración y resolución del Director del área, quien de conceder autorización dispondrá la instrumentación del correspondiente convenio de pago a través de la Dirección Comercial.

Art. 11.- De los Sistemas Nuevos.- Los sistemas de agua potable que se construyan o se incorporen al servicio público municipal deberán someterse a un periodo de prueba previo al inicio del cobro por el servicio. El periodo de prueba se contará desde la fecha de finalización de la obra o de la incorporación al servicio público municipal, según corresponda.

Durante el periodo de prueba, se verificará el correcto funcionamiento del sistema de agua potable, así como la instalación y el registro de los medidores de consumo. Una vez concluido el periodo de prueba, se emitirá un informe técnico que certifique el estado del sistema de agua potable y se tomarán las lecturas iniciales de los medidores de consumo.

A partir de las lecturas iniciales de los medidores de consumo, se iniciará el cobro del servicio de agua potable conforme a las tarifas vigentes establecidas en esta ordenanza.

CAPITULO III

RUBROS POR INSTALACION

Art. 12.- Los rubros definidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján para una instalación se detallan a continuación:

- a) Medidor, válvula de corte inviolable, caja, collarín de seguridad y sello de seguridad.
- b) Derecho de legalización del servicio.
- c) Mano de obra.
- d) Derecho de alcantarillado sanitario.
- e) Calibración del medidor.

- f) Material: tubos, collarín, toma de incorporación, accesorios galvanizados, llave de paso, reductores de presión, sello de seguridad, etc.

Art. 13.- MEDIDOR. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján está en la obligación de dotar al abonado un medidor, cuyo valor económico será cobrado al usuario, el costo estará sujeto a los precios del mercado nacional y podrá ser prorrateado hasta 12 meses (doce meses). En el caso de que la Dirección de Agua potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján no contará con stock de medidores, el usuario deberá adquirir el medidor con todas las características técnicas requeridas y estándares definidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, así como los rubros establecidos en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

CAPITULO IV

TRAMITE DE LA SOLICITUD DE SERVICIO

Art. 14.- Entregada la solicitud de servicio en la forma prevista en el Art. 6, la Dirección de Agua potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján dispondrá de cinco (5) días hábiles, contados desde que los requisitos exigidos se hubieren completado, para su evaluación y resolución. Si la Dirección de Agua potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján advierte la omisión total o parcial de algún requisito exigido, o tuviere necesidad de requerir aclaraciones, deberá realizarlo dentro de dicho término, concediendo al solicitante un término de cinco (5) días para la integración o aclaración pendiente.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján notificará al solicitante de la resolución recaída, y en caso de resultar aprobado el servicio y no mediare impedimento técnico, procederá dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a efectivizar la conexión respectiva: por lo tanto, el término total para implementar la provisión del servicio será de quince (15) días hábiles contados desde el momento de entregada la solicitud en la forma prevista.

CAPITULO V

CONEXIÓN DEL SERVICIO

Art. 15.- REQUISITOS TÉCNICOS DE LAS CONEXIONES DE AGUA POTABLE.- Toda conexión de agua potable cumplirá los siguientes requisitos:

- a) El diámetro mínimo será de media pulgada, los diámetros mayores serán solicitados a la Dirección de Agua potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján con la justificación indicada en esta Ordenanza, pudiendo ser negado debido a causales técnicas debidamente fundamentadas o de afectación a otros abonados, indicándose en esos casos, la oportunidad o las condiciones adicionales necesarias para atender la petición.
- b) Contar con un medidor individual, en los casos en que, por razones técnicas o económicas autorizadas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, deba efectuarse la medición directa a través de sistemas de macro medición especial. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján deberá aprobar el procedimiento a emplearse.

- c) Contar con una válvula inviolable de corte de servicio ubicada antes del ingreso del medidor instalado.
- d) El medidor y la válvula irán dentro de una caja provista de tapa hermética y con mecanismos de apertura controlado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, estará ubicada en la parte exterior del predio para permitir una toma de lectura oportuna.
- e) Tendrá una llave de paso dentro del predio, ubicada a la salida del medidor, la que quedará a cargo del abonado.

Art. 16.- Se podrán realizar cambios de acometidas presentando la solicitud de servicios indicada y la última planilla de pago, previo al informe favorable de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y la cancelación de los derechos existentes.

Art. 17.- Se podrán realizar cambios de nombre, previa solicitud escrita del titular de la cuenta, siempre y cuando se encuentre al día con sus obligaciones con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján o previa presentación de escritura del nuevo propietario; para este efecto debe presentar:

- a) Copia de cédula de identidad
- b) Copia del comprobante de pago de impuestos prediales del año en curso y/o escrituras debidamente catastradas e inscritas en el Registro de la Propiedad.
- c) Copia de factura cancelada.

CAPITULO VI

MEDICION DE CONSUMOS

Art. 18.- INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SISTEMAS MEDICIÓN DE CONSUMOS. - El uso del medidor es obligatorio, en toda conexión del servicio de agua potable, y su instalación será realizada únicamente por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, en la forma y plazos establecidos.

En el caso de que el GAD Municipal del cantón Paján proporcione los medidores, los valores a facturar por la venta del medidor y accesorios, serán establecidos por el mercado según tabla de valores y tarifas actualizada mes a mes, aprobada por el Director de Agua Potable y Alcantarillado, previo informe técnico - económico del responsable del Área Comercial.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, podrá diferir dicha obligación debido a la eventual imposibilidad técnica de la instalación. Se cobraría por consumo presuntivo cuando aplique, y dicha eventualidad no podrá durar más de lo indicado en el informe técnico del supervisor.

Art. 19.- OBLIGACIÓN DE LOS ABONADOS EXCENTOS DE PAGO O AUTO-PROVEIDOS. - Todo abonado que por Ley se encuentre exento de pago por el servicio de agua potable que provee el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján o aquellos inmuebles que dispongan de algún sistema de auto provisión de agua potable autorizado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, igualmente instalará aparatos de medición de consumos.

En dichos casos, la Jefatura Técnica determinará y regulará los diámetros de acuerdo con la necesidad real y facturará los costos del medidor, materiales y derechos de reconexión. Estas lecturas permitirán establecer los costos por el sistema de alcantarillado sanitario.

Art. 20.- MEDIDORES GENERALES. En el caso de urbanizaciones nuevas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján exigirá las instalaciones de medidores generales o macro medidores que registren el consumo global de la misma, sin perjuicio de los medidores individuales de cada inmueble, con el fin de registrar la diferencia de consumos que deben ser atribuidas a las áreas comunes del predio. El medidor general se localizará en el ingreso de la urbanización.

Art. 21.- CAMBIO O RETIRO DEL MEDIDOR. El retiro o cambio de medidor sin autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, se encuentra PROHIBIDO. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Cantón Paján exigirá el reemplazo del medidor cuando su funcionamiento impida la correcta medición del consumo de acuerdo con la precisión que se determina en el informe del banco de pruebas. El plazo para realizar el cambio es de máximo treinta (30) días a partir de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján haya detectado el problema.

Así mismo, el Abonado podrá solicitar el cambio de medidor mediante la solicitud de servicios.

Durante ese lapso, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján facturará el consumo promedio de los últimos seis meses del usuario hasta que se haga la reposición.

Art. 22.- SELLOS TESTIGOS Y PRECINTOS DE SEGURIDAD. Los accesorios de la conexión de agua potable llevarán sellos testigos y precintos de seguridad, los cuales deberán ser única y exclusivamente manejados por personas expresamente autorizadas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del cantón Paján.

Art. 23.- RED INTRA-DOMICILIARIA. Todos los trabajos de instalación, mantenimiento y reparación, después del medidor o de la línea de fábrica, hacia el interior del predio, serán de responsabilidad del abonado.

Art. 24.- FUNCIONAMIENTO CORRECTO DE MEDIDORES. Se considerará que un medidor funcione correctamente cuando el volumen registrado no difiera en el porcentaje de precisión que certifica el fabricante del medidor. En el caso que, durante el procedimiento de verificación del medidor, la diferencia entre el volumen registrado y el volumen real apreciado supere el límite indicado, se procederá con el reemplazo así:

Si el medidor fue provisto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, procederá con el reemplazo del medidor y evaluación de procesos de garantía o cambio a ser facturado.

Si el medidor fue adquirido por el Abonado con otro proveedor, será responsabilidad del Abonado la gestión de garantía o cambio del medidor

CAPITULO VII

Art. 25.- COSTO DE DERECHOS DE LA LÍNEA DE AGUA POTABLE. Se lo Aplicará por una única vez, tal como se lo demuestra en el cuadro siguiente

COSTO DE DERECHOS DE LA LÍNEA DE AGUA POTABLE:

CATEGORIAS	1/2"	3/4"	1"	1 1/2"	2"	3"	4"
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	0,05%	0,07%	0,56%	1,18%	5,29%	6,47%	8.8%
OFICIAL - PUBLICA	0,05%	0,07%	0,56%	1,18%	5,29%	6,47%	8.8%
COMERCIAL	0,05%	0,24%	0,56%	1,18%	5,29%	6,47%	8.8%
PEQUEÑA INDUSTRIA	0,05%	0,24%	0,56%	1,18%	5,29%	6,47%	8.8%
INDUSTRIAS ESPECIAL	0,05%	0,24%	0,56%	1,18%	5,29%	6,47%	8.8%

Estos factores están calculados en relación con el salario básico unificado SBU y los valores que resultaren de estos cálculos serán revisados o modificados según los incrementos en el SBU o por cambios porcentuales en la aprobación de una nueva ordenanza.

Art. 26.- COSTO DE MANO DE OBRA. Está calculado a la fecha en base a las tablas salariales vigentes y estudio técnico de rendimiento elaborado por el área Comercial.

COSTO DE MANO DE OBRA ACOMETIDAS CON MEDIDORES:

CATEGORIAS	1/2"	3/4"	1"	1 1/2 "	2"	3"	4"
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	6%	9%	12%	15%	18%	24%	35%
OFICIAL - PUBLICA	6%	9%	12%	15%	18%	24%	35%
COMERCIAL	6%	9%	12%	15%	18%	24%	35%
PEQUEÑA INDUSTRIA	6%	9%	12%	15%	18%	24%	35%
INDUSTRIAS ESPECIAL	6%	9%	12%	15%	18%	24%	35%

Los porcentajes indicados se multiplicarán por el salario básico unificado SBU y se cobrarán por cada evento en el que se incurra.

Art. 27.- COSTO DE CALIBRACIÓN DEL MEDIDOR. Es la acción de someter al medidor al banco de pruebas para determinar su buen funcionamiento. Los valores son cancelados por quien solicita el servicio en el caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján requiera realizar esta prueba por su requerimiento técnico el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján asumirá dicho costo.

COSTO CALIBRACION DE MEDIDOR:

CATEGORIAS	1/2"	3/4"	1"	1 1/2"	2"	3"	4"
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	1,2%	2,40%	5,90%	7,10%	8,20%	9,40%	11,80%
OFICIAL - PUBLICA	1,2%	2,40%	5,90%	7,10%	8,20%	9,40%	11,80%
COMERCIAL	1,2%	2,40%	5,90%	7,10%	8,20%	9,40%	11,80%
PEQUEÑA INDUSTRIA	1,2%	2,40%	5,90%	7,10%	8,20%	9,40%	11,80%
INDUSTRIAS ESPECIAL	1,2%	2,40%	5,90%	7,10%	8,20%	9,40%	11,80%

Los porcentajes indicados se multiplicarán por el salario básico unificado SBU y se cobrarán por cada evento en el que se incurra.

Art. 28.- DERECHO DE ACOMETIDA DE ALCANTARILLADO. Este rubro se cancela una única vez y se especifica de acuerdo con la siguiente tabla:

RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	\$5
OFICIAL - PUBLICA	\$10
COMERCIAL	\$30
PEQUENA INDUSTRIA	\$60
INDUSTRIAS ESPECIAL	\$100

Art. 28.- COSTO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS EN LA LIMPIEZA DE REDES DE ALCANTARILLADO, FOSAS SÉPTICAS Y OBRAS AFINES UTILIZANDO VEHICULOS SIFONEROS.

Para ser atendido debe ser usuario registrado del servicio de agua potable. (Residencial o Comercial), no tener deuda con la Dirección de Agua Potable y alcantarillado, referencias del predio y croquis de ubicación y el pozo séptico debe contar con tapa en buen estado y dimensiones mínimas 30 x 30 cm.

El valor económico por la prestación de este servicio será tabulado de acuerdo con la siguiente tabla:

ABONADOS QUE CUENTAN CON SERVICIO DE ALCANTARILLADO

SOLICITUD	USD \$ 0.00
SERVICIO EN RED DE ALCANTARILLADO	USD \$ 0.00
SERVICIO INTRADOMICILIARIO	USD \$ 45.00 + IVA
SERVICIO EN RED DE ALCANTARILLADO PÚBLICAS Y PRIVADA	USD \$ 60.00 + IVA

ABONADOS QUE NO CUENTAN CON EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO. ABONADOS QUE TIENEN POZAS SEPTICAS INDEPENDIENTES.

POR VEHÍCULO SIFONERO ABONADO DOMICILIARIO	USD \$ 60.00 + IVA
POR EQUIPO COMPLEMENTARIO, BOMBA MECÁNICA DE 3 PULGADAS	USD \$ 10.00
POR MOVILIZACIÓN DESDE LA LOCALIDAD HASTA EL LUGAR	USD \$ 45.00 + IVA
SERVICIO EN RED DE ALCANTARILLADO PÚBLICAS Y PRIVADAS	USD \$ 80.00 + IVA

Art. 30.- MATERIALES. Dependerá del Stock con que cuente la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján y el costo de estos estará sujeto a los precios del mercado nacional, según tabla de valores y tarifas actualizada mes a mes, aprobada por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, previo informe Técnico-Económico de responsable del Área Comercial.

CAPITULO VIII**PROVISION DE AGUA POTABLE POR SISTEMAS NO CONVENCIONALES**

Art. 31.- PROVISION DE BOCATOMAS. El abastecimiento de agua potable a través de estaciones de bocatoma constituye una modalidad de provisión transitoria en sectores donde no existe infraestructura de redes.

Art. 32.- DESCRIPCION DEL SISTEMA. La provisión por bocatoma consiste en el suministro de agua para carros tanqueros medidos a través de macro medidores. La estación de bocatoma podrá ser concesionada o tercerizada; de acuerdo con las políticas de comercialización de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján.

Art. 33.- AMPLIACIONES DE REDES DE DISTRIBUCIÓN NO FINANCIADAS POR EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján a pedido de una persona natural, jurídica, pública, privada y/o de Servicios, podrá ampliar las redes de agua potable y alcantarillado sanitario con su propio financiamiento, de los sectores motivo de dicha ampliación.

Cuando no existan estos sistemas en sectores particulares, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, autorizará previa solicitud aprobada por el Director de Agua Potable y Alcantarillado, de acuerdo con estudios y diseños aprobados por la Jefatura Técnica y el pago de los derechos respectivos.

Estos trabajos serán aprobados y fiscalizados técnicamente por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado según sus estándares técnicos y una vez que entre en funcionamiento estas ampliaciones, pasarán a ser propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján.

Toda construcción nueva de alcantarillado Sanitario o Pluvial y Agua Potable requerirá de autorización Técnica y administrativa expresa de Dirección de Agua Potable y Alcantarillado. De no ser así Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján paralizará la obra sin responsabilidad alguna hacia quien realice o se beneficie de dichos trabajos.

Art. 34.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján para realizar un control efectivo de los caudales de Agua Potable que se distribuyan por las redes o para establecer convenios de provisión de agua potable deberá instalar medidores generales o macro medidores en el ingreso a cada barrio o sector de la ciudad

CAPITULO IX**PRESUPUESTO DE INSTALACIÓN**

Art. 35.- PRESUPUESTO. Está dado de acuerdo con los datos establecidos en el Capítulo VIII de la presente Ordenanza.

Art. 36.- Los valores que intervienen en el costo de instalación de agua potable y Alcantarillado serán sometidos a revisión anual a petición de las áreas involucradas o cuando el Concejo Municipal lo considere conveniente previo al estudio elaborado y presentado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarilla

CAPITULO X**RESPONSABILIDAD DEL ABONADO**

Art. 37.- Los abonados que han sido aprobados y autorizados con una instalación de agua potable y alcantarillado, previo al pago de todos los derechos, deberán realizar la cancelación correspondiente al consumo de agua potable registrado en el medidor y por el servicio de alcantarillado, dentro del mes en curso de la emisión de las planillas y en caso de no hacerlo se le facturará la tasa de interés vigente según el Banco Central.

Art. 38.- Los abonados que se encuentran en mora serán sujetos a la suspensión temporal del servicio hasta la cancelación total o parcial de la deuda considerándose como impago desde el primer mes vencido.

Art. 39.- Los abonados que serán objeto de corte y reconexiones por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, luego de haber notificado al usuario y haber agotado todas las instancias de cobro, amparándose en el Art. 77 de la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, se les fijará el costo de la acción de acuerdo a los precios de los materiales Según la tabla de Tarifa de Materiales vigente a utilizarse y la mano de obra, el mismo que se facturará en las planillas de consumo de agua en el "rubro de otros", pudiendo ser estos, cortes en tierra, cortes en acera y cortes en asfalto.

Art. 40.- Los abonados que se encuentren en mora y que se hayan agotado todas las instancias de cobro, tales como notificaciones, cortes, convenios no cumplidos y otros, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján determinará el tiempo y los valores pendientes, y los enviará a los departamentos correspondientes para que se inicien los trámites mediante la vía coactiva de la Dirección de Asesoría Jurídica

Art. 41.- Los abonados que han cumplido con la presentación de todos los requisitos, cancelados los derechos de instalación y realizada la acometida podrán obtener el servicio.

Art. 42.- Los predios que presenten algún inconveniente en las tuberías externas o de recepción del servicio y que no les permita el normal abastecimiento, los abonados podrán solicitar de manera inmediata a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján la solución a tal problema sin costo alguno.

Art. 43.- Todo abonado que se sintiera perjudicado por una mala facturación de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján está en la obligación de enfocar el problema y responder con informes sustentados sobre la o las inspecciones realizadas, para dar respuesta al reclamo presentado y solucionar el problema o aclarar la información de medición.

Art. 44.- En caso de que el abonado se le imputara una acumulación de lecturas desproporcionadas, una lectura desfasada, un estimativo excesivo o un consumo especial directo inexistente, y, una vez presentado el reclamo, la Dirección de Agua Potable y alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján está en la obligación de reunir toda la documentación de sustento o soporte comprobada, con la finalidad de adoptar los correctivos del caso.

Para asegurar la correcta lectura del medidor, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján tendrá un formato que especifique día y hora, nombre del lector, usuario, ruta, cuenta,

etc.; documento que el lector entregará diariamente a un digitador autorizado para el ingreso al sistema de facturación y recaudación. Cuando el reclamo proceda, la Dirección de Agua Potable y alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján elaborará una re facturación en el caso de deuda, y una nota de crédito para el caso de estar a favor.

Art. 45.- El abonado que no aceptare una respuesta a un reclamo presentado está en su derecho de asistir a algún organismo de justicia, para que le permita dilucidar la solución del caso sin perjuicio para ambas partes.

Art. 46.- El abonado que demostrara que ha sido perjudicado por un error involuntario por parte de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, tiene todo el derecho de recibir el Ajuste, re facturación o reliquidación a que hubiere lugar, siempre que fuere comprobado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, previo a la presentación del Formulario de Reclamo y la última planilla de pago.

Art. 47.- Los ajustes, re facturaciones o re liquidaciones que se llevan a efecto a pedido expreso del abonado, deberán cumplir con todos los requisitos establecidos por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, cumpliendo el flujo de proceso establecido en el mismo, a fin de responder al usuario en el tiempo de ocho días si el reclamo procede o no, y responder con resolución definitiva máximo en quince días laborables de proceder el reclamo.

CAPITULO XI

SANCIONES Y PROHIBICIONES

Art. 48.- Conexiones Clandestinas. La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, deberá eliminar la existencia de conexiones clandestinas, a cuyo efecto tendrá obligación de enfrentar en todo momento, las acciones que permitan detectar e inutilizar todas aquellas maniobras fraudulentas que coloquen en riesgo la calidad de los aprovisionamientos y/o perjudiquen al servicio, y a la vez, procurar la incorporación al registro de los abonados involucrados.

Además, cualquier funcionario o ciudadano está en la obligación de reportar a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado de la cualquier novedad al respecto.

Art. 49.- Las multas detalladas serán impuestas sin perjuicio de que el servicio de agua potable sea suspendido de manera parcial o permanente, o que se inicie la acción legal correspondiente.

Art. 50.- CONSUMO NO FACTURADO ESTIMADO. El consumo no facturado estimado se procederá a calcularlo con un periodo de doce meses atrás a partir de focalización de la infracción, según la tabla siguiente:

CONSUMO POR CATEGORIA	M3
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	20
OFICIAL - PUBLICA	30
COMERCIAL	40
PEQUEÑA INDUSTRIA	50
INDUSTRIAS ESPECIAL	80

Quiere decir, que una vez que se detecta a un infractor sin medidor (conexión clandestina) se procede a multiplicar la cantidad de m3 de la tabla por la tarifa correspondiente y por 12 meses.

Art. 51.- Al usuario que se le ha detectado la infracción, se le entrega una notificación dándole un plazo de 24 horas para responder por los cargos, si este no lo ha hecho así, los valores calculados serán ingresados en las facturas de agua potable en el "rubro de multas", en la emisión en curso.

Art. 52.- En situaciones especiales, situación de pobreza y según la gravedad del caso, estas multas y consumo no facturados, la multa será de un salario básico unificado que se aplica en el Art. 48 y la forma de pago quedará de común acuerdo entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján y el abonado.

Art. 53.- El servicio que se hubiere suspendido, en ningún caso podrá reinstalarse, si no se ha solucionado a satisfacción de las partes, caso contrario se sancionará con una multa, como a continuación se especifica:

MULTAS POR INFRACCION (REINSTALACION ILEGAL)	SBU
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	1
OFICIAL - PUBLICA	1
COMERCIAL	2
PEQUEÑA INDUSTRIA	3
INDUSTRIAS ESPECIAL	3

ART. 54.- Todo daño causado por personas naturales o jurídicas en los sistemas de captación, tuberías de distribución, conducción, accesorios de las instalaciones en las tomas de agua, perforaciones en las redes, daños en válvulas de control, hidrantes, motores, bombas y en cualquier parte constitutiva del sistema de abastecimiento de agua potable, se multará al causante, con el valor de los daños más una multa mínima de un salario básico unificado según la gravedad del daño, sin perjuicio de las acciones establecidas en el Código Orgánico Integral Penal.

Art. 55.- PROHIBICIÓN DE SUMINISTRAR AGUA POTABLE A OTRO PREDIO.

El servicio de agua potable proporcionado por el Gobierno Municipal beneficiará exclusivamente al inmueble para el que fue solicitada la conexión. Por lo tanto, queda prohibido al titular de dicha conexión:

- a) Derivar agua potable a otro predio; y.
- b) Comercializar o disponer de agua potable para su distribución o uso por terceros que no residan en el inmueble.

En caso de detectar algunas de las situaciones descritas, la Dirección de Agua Potable y alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján está facultada a:

- a) Impulsar el trámite de la sanción respectiva
- b) Proceder al cierre y/o la inutilización de la derivación y/o de los mecanismos utilizados para disponer el agua potable a favor de terceros
- c) Suspender el suministro de agua potable al inmueble, en caso de que el abonado responsable no hubiere discontinuado su accionar, dentro de las 24 horas de notificado.

Art. 56.- INSTALACIÓN INDEBIDA Y MANIOBRA DE LAS CONEXIONES. La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado es la única autorizada para poner en funcionamiento y mantener una conexión de agua potable, así como para realizar trabajos en las redes públicas y demás instalaciones del servicio externas a la red intradomiciliaria. Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján advierta o compruebe cualquier anomalía que le fuere denunciada relativa al funcionamiento, estará facultada para intervenir, pudiendo incluso, retirar la conexión afectada.

- a) El abonado deberá por lo tanto abstenerse de realizar toda maniobra o intervención no autorizada respecto a la citada infracción, además del resarcimiento que corresponda a los daños ocasionados a las instalaciones y los demás perjuicios infringidos a los servicios valorizados al costo de reposición respectivo. Sin perjuicio de las acciones civiles y penales según correspondan.
- b) Las reparaciones, producto de la maniobra o intervención no autorizadas y su correspondiente valoración, serán imputados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján al abonado identificado como infractor, previa comprobación de tal circunstancia, para el efecto de que éste ejerza su derecho de defensa, dentro de los diez (10) días de notificado.
- c) Una vez que se hubieran agotados todas las etapas de reclamación, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján facturar el valor de resarcimiento prorrateado en partes iguales en tres cuotas de servicios, cuyos vencimientos operan a los treinta (30) días.

MULTAS POR INFRACCION (INSTALACION INDEBIDAS)	PRIMERA INFRACCION (SBU)	SEGUNDA INFRACCION (SBU)
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	1	2
OFICIAL - PUBLICA	1	2
COMERCIAL	3	6
PEQUEÑA INDUSTRIA	5	10
INDUSTRIAS ESPECIAL	5	10

Estas multas se aplicarán, sin perjuicio que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, suspenda temporalmente el servicio hasta la cancelación de la multa.

Art. 57.- Por cualquier tipo de manipulación en el medidor de una instalación de agua potable, se le multará al causante con los siguientes valores:

MULTAS POR INFRACCION (MANIPULACION MEDIDOR)	SBU
RESIDENCIAL-NO RESIDENCIAL	1
OFICIAL-PUBLICA	1
COMERCIAL	3
PEQUEÑA INDUSTRIA	5
INDUSTRIAS ESPECIAL	5

ARTÍCULO 58.- Todo tipo de sanción impuesta por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján a través de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, apegados a esta ordenanza, y que no tuviera la respuesta positiva quedará a libre ejercicio de la Procuraduría Jurídica de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján para ejecutar de la acción legal y el cobro por la acción coactiva a que hubiere lugar.

Si se comprobare, que algún servidor de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján sea el causante, incurrirá en falta grave y será objeto de Sumario Administrativo o Petición de Visto Bueno al Ministerio de Trabajo, según corresponda.

CAPITULO XII

CLASIFICACION DEL ABONADO

Art. 59.- Los ABONADOS. - Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján están clasificados de acuerdo con la actividad que desempeñan y a la utilización que le den al servicio, las mismas que están determinadas en varias categorías, siendo las principales:

- a) RESIDENCIAL O NO RESIDENCIAL
- b) OFICIAL O PÚBLICA
- c) COMERCIAL - PEQUEÑA INDUSTRIA
- d) INDUSTRIA ESPECIAL

Art. 60.- CATEGORIAS RESIDENCIAL O NO RESIDENCIAL. - En esta categoría se encuentran todos los clientes que utilicen el servicio para atender necesidades vitales y corresponde a casas o departamentos destinados exclusivamente a vivienda.

Cambio de categoría.

Las residencias o viviendas que cambiarán a actividad comercial deberán notificar inmediatamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján para hacer el respectivo cambio de categoría.

Art. 61.- OFICIAL O PÚBLICA. En esta categoría se incluyen a las dependencias públicas o estatales, establecimientos educacionales, cuarteles y similares, así como también las instituciones de asistencia social. En ningún caso se podrá conceder la exoneración total del consumo del servicio, a menos que la ley de la materia disponga lo contrario.

Art. 62.- CATEGORIA COMERCIAL. Por servicio Comercial se entiende el abastecimiento de agua potable a locales o inmuebles que están destinados a fines Comerciales tales como: inmuebles de arriendo con medidor general, oficinas, bares, restaurantes, salones de bebidas alcohólicas, clubes sociales, supermercados, mercados, frigoríficos. Establecidos en el tipo de predio calificado por el catastro del Municipio de Paján.

Art. 63.- CATEGORIA INDUSTRIAL. Se refiere esta categoría al abastecimiento de agua a toda clase de edificio o locales destinados a actividades industriales y que utilicen el agua como materia prima.

Art. 64.- CATEGORÍA PEQUEÑA INDUSTRIA. En esta categoría están incluidos las fábricas o inmuebles cuyos residuos que por su naturaleza y calidad no producen contaminación diferente que las aguas residuales domésticas normales.

Art. 65.- CATEGORÍA INDUSTRIA ESPECIAL. En esta categoría se incluyen: Fábricas o inmuebles cuyos residuos que por sus características, caudales e índices de contaminación necesitan de un tratamiento adicional al de las aguas residuales domésticas.

CAPITULO XIII

DE LAS TARIFAS

Art. 66.- La Dirección Financiera procederá a poner en consideración del Concejo Municipal los balances de cuentas de agua potable y gastos de alcantarillado en forma trimestral, a fin de tomar las medidas necesarias y realizar los ajustes convenientes en las tarifas y gastos en los sistemas de alcantarillado, si el caso amerita.

Art. 67.- El costo de venta del metro cúbico de agua potable está sujeto a la producción versus los costos directos, costos indirectos y costos de inversión en los que se incluyan los gastos administrativos que intervienen generados por la misma.

Art. 68.- Con la finalidad de contar con un cobro de consumo básico mensual se establece un estimado de 3 m3 (tres metros cúbicos) para una familia con un número de 4 personas.

Art. 69.- En el costo de venta de cada metro cúbico se adicionarán los rubros y valores establecidos en la presente ordenanza y que correspondan a cada caso en particular y demás actos normativos legalmente aprobados, los mismos que se facturan incluyendo el mantenimiento de redes, más el consumo de agua potable el servicio de alcantarillado.

RESIDENCIAL

Rangos	Tarifas AP US\$/m3	Tarifas SA US\$/m3
0 - 10	\$ 0,60	\$ 0,20
11 - 25	\$ 0,70	\$ 0,23
26 - 40	\$ 0,80	\$ 0,26
> 40	\$ 1,25	\$ 0,41

NO RESIDENCIAL

PRODUCTIVO		
Rangos	Tarifas AP US\$/m3	Tarifas SA US\$/m3
0 - 25	\$ 0,91	\$ 0,30
26 - 50	\$ 1,25	\$ 0,41
> 50	\$ 1,62	\$ 0,53

NO RESIDENCIAL

NO PRODUCTIVO		
Rangos	Tarifas AP US\$/m3	Tarifas SA US\$/m3
0 - 25	\$ 0,75	\$ 0,24
26 - 50	\$ 0,85	\$ 0,28
> 50	\$ 1,00	\$ 0,33

Las planillas facturadas que no sean canceladas en el periodo vigente caerán en mora, para lo cual se calculará el recargo de los intereses a los valores vencidos aplicando las tasas de interés correspondiente al mes actual de acuerdo a lo establecido por el Banco Central y se realizará el cobro mediante la ejecución de los procesos administrativos y legales, previa suspensión temporal del servicio.

En virtud de esta ordenanza se mantienen las tarifas vigentes hasta que el Concejo Municipal revise en función de los costos de producción previa iniciativa de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y los responsables de las unidades administrativas correspondientes.

Art. 70.- Crease la tarifa básica para todos los abonados que por distintas razones presentan cero consumos en sus facturas, quedando de la siguiente manera:

ABONADOS	TARIFA BÁSICA USO
RESIDENCIAL - NO RESIDENCIAL	\$ 2,71
OFICIAL - PÚBLICA	\$ 3,66
COMERCIAL	\$ 3,86
PEQUEÑA INDUSTRIA	\$ 3,86
INDUSTRIA ESPECIAL	\$ 3,86

ART. 71.- COBRO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, TECNICOS Y ESPECIALES. La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado cobrará por los servicios Administrativos, Técnicos y Especiales cobrará valores que deberán ser cancelados en los puntos de recaudación de la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján.

Todos los cobros por valores de Impuestos, Contribución Especial de Mejoras Tasas y Adicionales que genere el servicio de agua potable y Alcantarillado serán considerados y pertenecerán exclusivamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján

TABLA DE TASAS DE COBRO DE SERVICIOS		
CODIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	AGUA POTABLE (RESIDENCIAL)	\$ 0,60
2	ALCANTARILLADO	\$ 0,71
3	CARGO FIJO (MANTENIMIENTO DE REDES)	\$ 2,00
4	VALOR DE CORTE	\$ 2,00
5	VALOR POR COACTIVA	\$ 2,00
66	ENTREGA AVISO RECONEXION	\$ 1,00
151	DERECHO DE CONEXIÓN Y LEGALIZACION DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE	\$ 12,50
152	DERECHO DE CONEXIÓN Y LEGALIZACION DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO	\$ 8,25

En todos los valores económicos no está considerado el IVA; estos valores deben ser actualizados anualmente.

CAPÍTULO XIV

EXONERACIONES y/o REBAJAS

Art. 72.- Beneficiarios de las exoneraciones y/o rebajas. - Son clientes o consumidores beneficiarios de exoneraciones y/o rebajas en el pago de tarifas por concepto de la prestación de servicios públicos de agua potable y saneamiento, los siguientes:

- a) Personas adultas mayores;
- b) Personas con discapacidad, o personas naturales o jurídicas sin fines de lucro que representen legalmente a la persona con discapacidad;
- c) Personas jurídicas sin fines de lucro que tengan a su cargo centros de cuidado diario y/o permanente para las personas con discapacidad y, aquellas que brindan atención a las personas adultos mayores, debidamente acreditadas por la autoridad competente, como: asilos, albergues, comedores e instituciones gerontológicas;
- d) Personas naturales y jurídicas públicas o privadas que en virtud de una ley sean reconocidas como beneficiarias de exoneraciones y/o rebajas.

Art. 73.- Clases de exoneraciones y/o rebajas. - Se aplicarán las siguientes exoneraciones y/o rebajas:

Las personas mayores de 65 años gozarán de una exoneración del 50% del valor de consumo que causare el uso de los servicios de agua potable y saneamiento, cuyo consumo mensual sea de hasta de 34 metros cúbicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores.

- 1) Los medidores que consten a nombre del cónyuge o conviviente del beneficiario pagarán la tarifa normal.

- 2) Los servicios de agua potable y saneamiento tendrán una rebaja del cincuenta por ciento (50%) del valor del consumo mensual hasta por diez (10) metros cúbicos, a favor de los clientes o consumidores con discapacidad, así como aquellos que representen legalmente a la persona con discapacidad. La rebaja será aplicada únicamente para el inmueble donde fije su domicilio permanente la persona con discapacidad, de conformidad con el artículo 79 de la Ley Orgánica de Discapacidades.
- 3) Se exonera con el cincuenta por ciento 50% del valor de consumo de agua potable y saneamiento a las instituciones sin fines de lucro que den atención prioritaria a los adultos mayores como: asilos, albergues, comedores e instituciones gerontológicas, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 13 de la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores.
- 4) Se exonera hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor de consumo de agua potable y saneamiento a las personas jurídicas sin fines de lucro que tengan a su cargo centros de cuidado diario y/o permanente para las personas con discapacidad, debidamente acreditadas por la autoridad nacional encargada de la inclusión económica y social, en este caso, el valor de la rebaja no podrá exceder del 25% de la remuneración básica unificada del trabajador privado en general, conforme lo señalado en el artículo 79 de la Ley de Orgánica de Discapacidades. No podrá otorgarse doble beneficio, queda prohibido aplicar rebajas y/o exoneraciones múltiples, se aplicará un solo beneficio, el que más convenga a los intereses del cliente o consumidor.

CAPITULO XV

SERVICIO DE ALCANTARILLADO SANITARIO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 74.- MODALIDADES DE LA RECONEXIÓN DE AGUAS SERVIDAS. El Servicio de alcantarillado referido a la recolección de aguas servidas está constituido por:

- a) Por redes principales, secundarias y terciarias, en las áreas donde exista infraestructura de red pública de alcantarillado pluvial y sanitario; y,
- b) Por pozos sépticos letrinas u otras modalidades particulares. Estos sistemas serán construidos, instalados, provistos, operados y mantenidos por los usuarios, bajo su responsabilidad. Los USUARIOS de estos sistemas no serán abonados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján careciendo de obligación de registro. La responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, respecto de estas modalidades, se limitará a la prestación, por si o a través de terceros, en las condiciones establecidas por las regulaciones municipales y de la salud vigentes, del servicio de limpieza o extracción de pozos o recintos donde se confinan los afluentes, por el que tendrá derecho a percibir un pago. La recolección de aguas servidas por estas modalidades será transitoria, y se ampliará hasta tanto el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján extienda las redes públicas de alcantarillado sanitario, oportunidad en que los usuarios de referencia tendrán obligación de requerir la solicitud de servicios y conectarse a los sistemas operados por Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján cumpliendo las obligaciones que impone el presente reglamento y convirtiéndolos en ABONADOS

Art. 75.- SOLICITUD Y CONEXIÓN DEL SERVICIO. En los temas relativos a la solicitud obligatoria, y trámite para la conexión al servicio de alcantarillado sanitario, así como lo referente a la ejecución de la conexión, y la prevención de conexiones clandestinas o indebidas, serán aplicables las disposiciones contenidas en los capítulos 11 y XI.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, podrá negar la conexión al servicio de alcantarillado sanitario cuando no tuviere capacidad hidráulica de transporte (gradiente y niveles necesarios), o de la evacuación o si se tratara de afluentes industriales sin tratamiento reconociese algún otro impedimento técnico para recolectar afluentes, en las condiciones de calidad, concentración y volúmenes que fueren requeridos.

Art. 76.- REQUISITOS TECNICOS PARA CONEXIONES DE ALCANTARILLADO SANITARIO. Las conexiones de alcantarillado sanitario deberán cumplir con los requisitos establecidos en las normas técnicas de instalaciones sanitarias vigentes en el país. Los inmuebles deberán conectarse en forma separada a los colectores de aguas residuales y de aguas pluviales, respectivamente.

Las tuberías externas de la red de alcantarillado sanitario no podrán situarse a un nivel más alto que las tuberías de agua potable.

Art. 77.- OBLIGACION DE MANTENIMIENTO INTRADOMICILIARIO. El abonado tiene la Obligación de mantener en perfecto estado la red sanitaria intra domiciliaria.

En el caso de alcantarillado sanitario, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, podrá exigir fundamentalmente, a los abonados que descarguen afluentes potenciales contaminantes, la construcción en el interior de los predios, de una cámara destinada a la realización del control de descargas, medición de caudales y análisis físico, químico y bacteriológico de las aguas residuales respectivamente.

Las instalaciones internas de los inmuebles deberán contemplar, adicionalmente, que las aguas residuales provenientes de sótanos o recintos situados por debajo del nivel de los colectores públicos de alcantarillado sanitario sean conducidas hacia una cámara de bombeo y de allí elevada a un registro de inspección, para su evaluación por gravedad a través de la conexión externa del inmueble a costo del abonado.

Para el caso de las descargas industriales se aplicará lo establecido en el reglamento respectivo: Reglamento de control de Afluentes y Contaminantes.

CAPITULO XV

DEL SERVICIO DE DRENAJE PLUVIAL

Art. 78.- ALCANCE DEL SERVICIO. La prestación del servicio de drenaje pluvial comprende las labores de recolección, conducción y disposición final de las aguas lluvias, a través de la infraestructura que corresponda al ordenamiento urbanístico existente. En sectores con ordenamiento territorial existente, constituido por las calzadas pavimentadas, aceras y bordillos, con niveles adecuados, la infraestructura de drenaje pluvial comprende: Sumideros, tirantes-colectores, duetos, cintas goteras o canales abiertos, hasta los lugares de disposición en esteros y/o ríos. En áreas que no cuentan con ordenamiento urbanístico completo el servicio de drenaje pluvial comprende únicamente las labores de conducción a través de la infraestructura de macro drenaje pluvial emergente existentes (duetos cajón y canales) hasta la disposición en esteros y/o ríos.

Art. 79.- RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO. Tiene la responsabilidad de ejecutar las labores mencionadas en el artículo precedente, referidas a la operación y mantenimiento de los sistemas existentes y el cumplimiento de las demás obligaciones determinadas como el cuidado, limpieza, reparación, renovación y rehabilitación total de estas estructuras.

Art. 80.- RETRIBUCION POR EL SERVICIO DE DRENAJE PLUVIAL. La retribución que percibe el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, por la prestación del referido servicio, proviene del pago de tarifas con respecto al consumo contabilizado de agua potable.

Art. 81.- FACULTADES DE LA DIRECCION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO. A efectos de cumplir las responsabilidades a su cargo.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján dispondrá de las siguientes atribuciones:

- a) Ordenar a todo ABONADO la remoción de obstáculos de cualquier tipo localizados en ámbitos físicos de su propiedad, posesión o tenencia, que obstruya el funcionamiento normal de los sistemas de drenaje pluvial, ejecutando por si dichas acciones, cuando el ABONADO no acate la disposición de la Dirección de Agua Potable y alcantarillado, pasarán a la instancia jurídica previo informe del departamento técnico;
- b) Prohibir, sin necesidad de requerimiento previo alguno, toda acción u omisión que diera o pudiere dar lugar al mal funcionamiento de los sistemas de drenaje pluvial, ejecutando a costo del usuario responsable, en caso de resultar necesario, las acciones correctivas correspondientes.
- c) Inspeccionar los inmuebles o predios cuyas instalaciones internas y/o externas pudieran generar los efectos indicados en la letra a) precedente;
- d) Aplicar las penalidades previstas en la presente ordenanza a los abonados que vulneren las prohibiciones vigentes, o no acaten las instrucciones de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado. La atribución de responsabilidad recaerá en la o las personas identificadas como causantes de la anomalía, o en su defecto, en el propietario del inmueble donde se localice la infracción.

Art. 82.- OBLIGACIONES DE LOS ABONADOS. Los beneficiarios del Sistema de alcantarillado Pluvial deberán registrarse como abonados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján y deberán realizar los pagos de las tarifas correspondientes y cargos relativos al servicio prestado.

Art. 83.- PROHIBICION A LOS ABONADOS. Tendrán las siguientes prohibiciones:

- a) Descargar al sistema de drenaje pluvial, aguas residuales o aguas industriales, en este último caso, cuando se cuente con un permiso especial otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, previo al cumplimiento de las normas técnicas correspondientes.
- b) Levantar construcciones o edificaciones sobre estructuras sanitarias de cualquier naturaleza o índole, que obstruya el funcionamiento de los sistemas de drenaje.
- c) Arrojar o depositar cualquier tipo de materiales, objetos o desechos sólidos en sumideros y descargas al cuerpo receptor (río).

Art. 84.- REQUISITOS DE ABONADOS. Aceptada la solicitud del servicio e instalada la conexión, quedará incorporado al registro de abonados.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, será ajeno a los conflictos y disputas relativas a los derechos reales o personales que pudieran suscitarse respecto del inmueble y el otorgamiento de la conexión no implica ningún reconocimiento o toma de posesión del GAD Municipal del cantón Paján, referida a dichas situaciones.

Art. 85.- RELACIÓN CONTRACTUAL. Tratándose de nuevos abonados, aprobada la solicitud se celebrará un contrato de prestación, cuyos términos y condiciones se ajustan a la presente ordenanza.

Respecto de los abonados sin contrato, el perfeccionamiento se entenderá configurado y aceptado con la efectiva prestación y pago de los servicios. El titular de la conexión actualizará la información personal y/o del inmueble, cada vez que se produzcan modificaciones.

CAPITULO XVI

SERVICIOS DE PROVISION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO Y DRENAJE PLUVIAL PARA URBANIZACIONES

Art. 86.- REGULACIÓN PARTICULAR. Las disposiciones del presente título alcanzan a las urbanizaciones y empresas de desarrollo inmobiliario industrial o urbanístico, ejecutados en la ciudad.

Art. 87.- Condiciones Básicas y Factibilidad Inicial. Será obligación del promotor construir y entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján gratuitamente, los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial de todo emprendimiento que decida ejecutar bajo las normas del presente reglamento.

Estará a cargo del promotor responsable el diseño y la construcción de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, hasta la red pública. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján determinará si existe la capacidad, luego del análisis técnico correspondiente para recibir esta descarga.

El promotor previamente solicitará a Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, la factibilidad técnica de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, para lo cual presentará planos del anteproyecto, memorias y especificaciones técnicas diseñados por profesionales de la ingeniería sanitaria. Simultáneamente el promotor deberá entregar copia del certificado de uso del suelo, y el estudio de impacto ambiental correspondiente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján, estudiará el requerimiento pudiendo exigir la presentación de información adicional o complementaria, debiendo finalmente pronunciarse dentro de los 15 días de completada toda la información.

Art. 88.- APROBACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO. Una vez otorgada la factibilidad, el promotor deberá presentar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján los estudios y diseño del proyecto correspondiente a los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, para su aprobación final. La presentación deberá acompañarse con el comprobante de pago de los valores correspondientes fijado en este reglamento.

Toda variación que se proponga respecto del proyecto aprobado será nuevamente sometida a consideración del Gobierno Municipal.

La aprobación que se formule a dichos documentos implica la autorización a la ejecución del proyecto y la asunción por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján de la obligación de fiscalizar los trabajos de ingeniería y los materiales que se utilicen, respectivamente.

A tal objeto se suscribirá un contrato de fiscalización donde se detallará las obligaciones y responsabilidades de las calles, y el valor de fiscalización aplicable, cuyo pago deberá ser adelantado por el promotor.

Art. 89.- SERVICIO PROVISIONAL DE AGUA POTABLE. Para proceder a la construcción de la obra de infraestructura, y hasta la recepción definitiva de la misma, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján habilitará con carácter definitivo el suministro de agua potable con destino al emprendimiento, colocando un micro o un macro medidor en el punto de conexión, y facturará los servicios al promotor.

Art. 90.- RECEPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján recibirá la infraestructura de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, incluyendo las conexiones con la red operada por ella y las acometidas individuales respectivas con su correspondiente micro o macro medidor, siempre que previamente el promotor suministre los planos aprobados y las demás especificaciones requeridas para el registro de los abonados futuros y se hubiere emitido los informes de aprobación de los trabajos por parte de los encargados de la fiscalización, respectivamente.

La infraestructura recibida pasará a integrar el activo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján.

Art. 91.- SERVICIO DEFINITIVO. La recepción de la infraestructura implica la habilitación de los servicios definitivos correspondientes al emprendimiento comprendiendo las conexiones individuales respectivas. El promotor deberá informar a Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján acerca de la identidad de los abonados que resulten titulares de las conexiones individuales instaladas a los fines de que los mismos procedan a completar el trámite de solicitud de servicio, y la suscripción del contrato de prestación respectiva. A estos abonados se les facturará los costos de conexión.

Será responsabilidad del promotor el pago por los consumos individuales de los abonados no registrados por la Dirección de Agua Potable, y los consumos correspondientes a las partes comunes del emprendimiento respectivamente. Formalizada la organización Jurídica del desarrollo inmobiliario bajo el régimen de propiedad horizontal, las relaciones de los abonados con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján se regirán en base a las regulaciones del presente reglamento.

El promotor, continuará siendo responsable del pago por los consumos de las citadas partes comunes salvo que la asamblea de propietarios hubiere notificado al GAD Municipal la asunción de dicha obligación.

Art. 92.- DESARROLLO INDUSTRIAL. Para los casos de urbanizaciones que Incluyan desarrollo comercial-industrial, o que fueren de este carácter exclusivamente, además de las condiciones consignadas en este título el promotor presentará memorias descriptivas del sistema de tratamiento, evacuación y disposición de las aguas servidas, teniendo en cuenta las particularidades de las descargas involucradas.

CAPITULO XVII**SERVICIOS ADMINISTRATIVOS TECNICOS Y ESPECIALES PRESTADOS POR GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**

Art. 93.- DISPOSICIONES GENERALES. Los servicios administrativos técnicos y especiales que presta el GAD Municipal del cantón Paján, y que se enumeran en la presente ordenanza serán retribuidos mediante el pago de los cargos que aquí se determinan.

Los cargos consignados serán actualizados anualmente, de acuerdo con el índice de precios al consumidor de la ciudad de Paján.

Prohíbese la aplicación de cargos que no corresponda a los servicios exclusivamente previstos. En el caso de servicios no contemplados, el Director de Agua Potable y Alcantarillado elevará la propuesta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján para la aprobación respectiva, adjuntando la memoria de cálculos de costos correspondiente, para el posterior pago por parte de los abonados.

Los servicios administrativos, técnicos especiales serán facturados al abonado por separado de la factura de servicio, en los respectivos vencimientos de pago.

Cuando se estipule que los servicios deben ser pagados total o parcialmente en forma previa, en cuyo caso el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján habilitará la forma para que el abonado cancele en forma inmediata la factura respectiva. Los efectos de la mora previstos por el incumplimiento de pago de la facturación de servicio, regirán también con relación al pago de estas prestaciones.

Para el caso de que el valor de algún servicio no pueda determinarse anticipadamente, por depender de las características de las prestaciones que finalmente se realicen, el abonado pagará un valor a cuenta de la liquidación en el que deberá ser suministrado por Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján finalizada la prestación respectiva. La diferencia resultante, será facturada en la forma antes indicada.

Art. 94.- GLOSARIO DE TÉRMINOS. A los fines de la aplicación de la presente ordenanza, las palabras y expresiones que se consignan a continuación tendrán los siguientes significados:

Abonado: La persona registrada mediante el catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján

Registrado: beneficiario de los servicios que brinda el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján y que ha sido registrado mediante catastro, estén o no legalizados.

Usuario: El que utiliza los servicios (La población o los habitantes)

Cliente: Abonados y Usuarios.

Agua Cruda: Agua proveniente de fuentes superficiales o subterráneas susceptibles de ser potabilizada para uso humano.

Agua Industrial: No tratadas.

Agua Potable: Agua apta para el consumo humano producida.

Agua Servida: Agua cloacal o residual, no tratada, recolectada de diferentes tipos de abonados.

Agua Servida Tratada: Agua servida recolectada de los diferentes tipos de ABONADOS, tratada previamente a su disposición final en cuerpo de agua.

Bocatoma: Estación de abastecimiento de agua potable a camiones cisterna (tanqueros) u otros equipos móviles, que a su vez distribuyen el agua a sectores donde no existen infraestructuras de redes administradas por el GAD Municipal el Cantón Paján.

Cierre definitivo del servicio de Agua Potable: Cese de la prestación del servicio de agua potable que pue de aplicar, según, criterio del GAD Municipal el retiro total o parcial de la conexión

Conexión no convencional de Agua Potable: Es una acometida orientada a proveer agua potable a un usuario intermedio (pileteros o tanqueros) de los que se abastecen los abonados a partir de métodos precarios (manguera o recipientes.)

Consumo: Cantidad de metros cúbicos de agua potable recibida por el usuario durante un periodo determinado.

Consumo Histórico: Cantidad de metros cúbicos consumidos promediados durante un periodo de seis periodos de facturación consecutivos.

Consumo promedio del sector. - Consumo estimado cuando no se cuenta con aparatos de medición individual, miso que será establecido en base a las presiones registradas en el sector de localización del inmueble.

Consumo Registrado. - Consumo resultado de la diferencia de lecturas de consumo registradas entre periodos regulares de facturación.

Corte o suspensión del Servicio. - Interrupción temporal del servicio, ejecutada por Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján mediante el cierre de la llave de corte de la conexión u otro procedimiento.

Derecho de Revisión. - Acción de un usuario que recurre a Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján a fin de que ella revise, modifique o revoque una decisión explícita o aplicada, adoptada con relación a un reclamo o solicitud anterior relativa al mismo tema.

Diámetro de Conexión. - Diámetro del punto de empalme de la red domiciliaria con la red pública.

Distribución.- Sistema operativo por el cual Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján distribuye el agua potable para el consumo de los abonados, los sistemas de distribución pueden ser mediante: conexiones convencionales, bocatomas o piletas comunitarios. La provisión de agua potable a terceros prestadores constituye también una modalidad de distribución.

Fuga Domiciliaria: Volumen de agua que se escapa o pierde a través de las tuberías e instalaciones intradomiciliaria, cuyo mantenimiento y operatividad son responsabilidad del usuario.

Medidor: Dispositivo o artefacto perteneciente a una conexión, que mide el consumo de agua proveída por el GAD Municipal.

Predio. - Inmueble al cual se sirve a través de las conexiones de agua potable y alcantarillado.

Reclamo. - Presentación efectuada por un usuario, por la cual expresa la inconformidad respecto de alguna acción u omisión del GAD Municipal que contraviene el contrato de prestación de servicios y/o la presente Ordenanza.

Reconexión. - Restablecimiento del servicio a un inmueble al cual se le había suspendido o restringido ante la provisión de agua potable y/o del servicio de alcantarillado sanitario.

Red intradomiciliaria.- Para el caso de agua potable es el conjunto de tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro de servicios público al predio a partir del medidor o de la línea de fábrica. Para edificios en régimen de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema de suministro del servicio al predio a partir de la llave de corte general, cuando la hubiere o la línea de fábrica.

Para el caso del alcantarillado sanitario, es el conjunto de tuberías accesorios y equipos que integran el sistema de recolección y evacuación de aguas residuales a partir de la caja de inspección.

Red Pública. - Conjunto de redes o tuberías que conforman el sistema de transporte y/o de distribución de agua potable o de recolección y/o de conducción de alcantarillado sanitario, del cual derivan las acometidas de los predios.

Reinstalación. - Acción de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paján por la cual restablece el servicio a un inmueble al cual se lo hubiere dispuesto un cierre. - definitivo.

Art.95.- DISPOSICION FINAL. - Se deroga y se deja sin efecto la Ordenanza para la administración del sistema de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial del Cantón Paján.

CAPITULO XVIII

DE LA ADMINISTRACIÓN

La administración, operación, mantenimiento y extensiones de los sistemas de agua potable y alcantarillado, estarán a cargo de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paján.

VIGENCIA La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su notificación y Publicación en el dominio web Municipal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, a los doce días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
KAREN LISBETH
MARCILLO VERA

Sra. Karen Lisbeth Marcillo Vera
ALCALDESA DEL CANTÓN PAJÁN



Firmado electrónicamente por:
KIKEY VERENISSE
VILLEGAS BRIONES

Ab. Kikey Villegas Briones
**SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTON PAJAN.**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. -Certifico que la ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján en las sesiones ordinarias realizadas los días 04 de diciembre y 11 de diciembre de 2023.

Paján, a los 12 días del mes de diciembre de 2023.



Ab. Kikey Villegas Briones

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PAJAN

SECRETARÍA MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En la ciudad de Paján, a los doce días del mes de diciembre de 2023, a las catorce horas con cinco minutos, de conformidad con lo preceptuado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación



Ab. Kikey Villegas Briones

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PAJAN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En la ciudad de Paján, a los doce días del mes de diciembre de 2023, a las catorce horas con treinta minutos, de conformidad establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y por cuanto a la presente ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está acorde con las disposiciones Constitucionales y Leyes de nuestra República, sanciono la presente Ordenanza Municipal, por Secretaria Municipal cúmplase con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización



Sra. Karen Lisbeth Marcillo Vera
ALCALDESA DEL CANTÓN PAJÁN

Proveyó y sancionó la presente ordenanza la Sra. Karen Marcillo vera, en su condición de Alcaldesa del cantón Paján, a los doce días del mes de diciembre de 2023.

Lo CERTIFICO. -



Ab. Kikey Villegas Briones

SECRETARIA GENERAL DEL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PAJAN

ORDENANZA MUNICIPAL No. 004-CMSMB-2023*EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS***EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADSM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición

del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADSM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

Considerando:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los

Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

pluriculturales.

- Que**, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*
- Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*
- Que**, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;**
- Que**, el Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*
- Que**, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

- Que,** los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*
- Que,** según el Art. 113 *ibídem,* las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones;

- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria*;
- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*;
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual*

regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.

CAPITULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y centro poblados (recintos), señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón San Miguel de los Bancos**

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

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

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano y rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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

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

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

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

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

- c) El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

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

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada**

del trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primeraño del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art.33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

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

Art. 16.- CAMBIO DE NOMBRE E INGRESO AL CATASTRO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera municipal a través de la oficina de Rentas realizará la emisión de los títulos de crédito por concepto de Cambio de Nombre o Ingreso al Catastro y todo lo que corresponda con modificación en la ficha catastral.

El valor será del cero punto cero cinco por mil (0.0005), tomando como base imponible el valor establecido en la escritura pública o valor contractual, y si el mismo fuera inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último.

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

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario derecaudación**.

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

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los

propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados serviciostales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,

d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

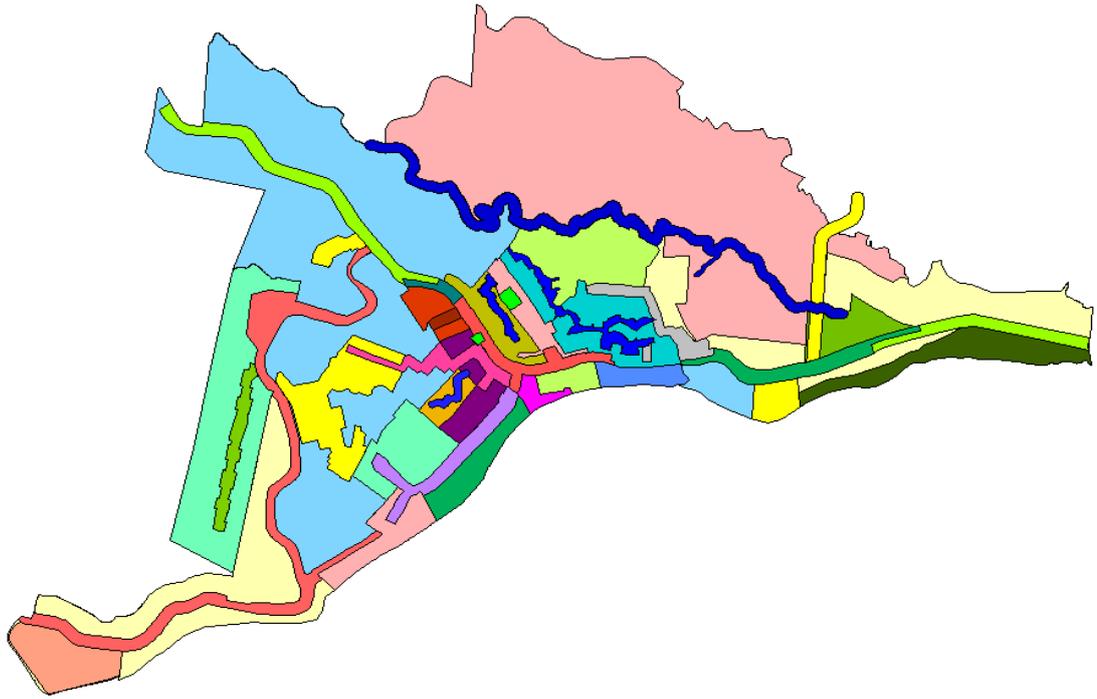
- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

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

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICET DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2 DE LOS BANCOS		
ZONA HOMO	VALOR USD M2	DESCRIPCION
1	162	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 3 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
2	144	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
3	96	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
4	90	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
5	88	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA DOS PISOS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA
6	72	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, BUENA ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIANA, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS
7	68	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
8	67	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, BUENA ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIANA, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS
9	61	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
10	59	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, VÍAS SIN REVESTIMIENTO, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, MANZANAS REGULARMENTE DEFINIDAS

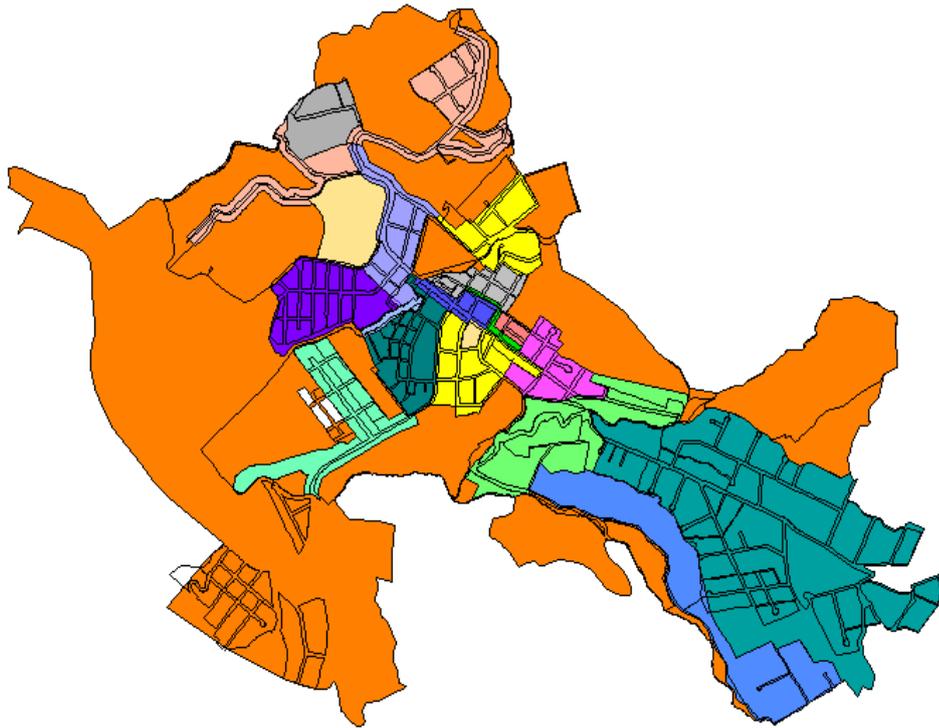
11	59	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA, BUENA ACCESIBILIDAD
12	51	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS
13	52	AREAS RECREACIONALES
14	45	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
15	43	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
16	44	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
17	42	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA,
18	40	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL
19	35	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD EN PROCESO DE CONSOLIDACION, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS
20	32	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS CON BORDILLOS INCOMPLETOS, CAPA DE RODADURA RECUBIERTA ASFALTADA, ALTA CIRCULACION VEHICULAR, CENTRALIDAD BAJA
21	33	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, TOPOGRAFIA IRREGULAR, BAJA DENSIDAD
22	30	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, BAJA ACCESIBILIDAD
23	28	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS DEFINIDAS, BAJA CENTRALIDAD URBANA
24	28	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS CON BORDILLOS INCOMPLETOS, CAPA DE RODADURA RECUBIERTA ASFALTADA, ALTA CIRCULACION VEHICULAR, CENTRALIDAD BAJA
25	26	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, MANZANAS NO DEFINIDAS, USO RESIDENCIAL
26	20	BUENA ACCESIBILIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS
27	19	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA. MALA ACCESIBILIDAD. MANZANAS NO DEFINIDAS. VIVIENDAS PRECARIAS. PASTOS
28	19	ZONA DE EXPANSION URBANA
29	23	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS
30	23	ZONA DE EXPANSION URBANA EJE VIAL
31	17	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS
32	8	ZONA DE PROMOCION RURAL A URBANA
33	8	FRANJA PROTECCION PEÑON DEL RIO BLANCO
34	18	ZONA DE PROMOCION RURAL A URBANA

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CABECERA CANTONAL DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS



CUADRO DE COBERTURA Y DEFICET DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2 PARROQUIA MINDO		
ZONA HOM OGE.	VALOR USD M2	DESCRIPCION
1	147	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 3 PISOS EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS
2	117	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 2 PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS
3	107	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA
4	102	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA
5	87	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD BAJA
6	82	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUEN ACCESO SIN ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, EDIFICACIONES DE 1 PISO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA
7	80	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL
8	75	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, SIN VIVIENDAS, USO RESIDENCIAL
9	66	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL
10	50	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
11	50	ZONA EDUCATIVA
12	42	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, EN PROCESO DE CONSOLIDACION URBANA, BAJA CENTRALIDAD, MAL ACCESO INTERNO SIN ACERAS NI BORIDLLOS
13	43	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, CONSTRUCCIONES DE UN PISO PROEMDIO PEQUEÑAS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION
14	42	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
15	37	ZONA DE PROTECCION DE RIO, SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 1 PISO EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION
16	32	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS
17	25	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS
18	15	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA
19	28	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA PARROQUIA DE MINDO



CUADRO DE COBERTURA Y DEFICET DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CON VALOR M2 RECINTO SAN BERNABE, SAN PEDRO, GANADEROS ORENSES Y RIO BLANCO		
ZONA HOM OGE.	VALOR USD M2	DESCRIPCION
1	10	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS
2	8	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DISPERSAS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA

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

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

a. Coeficiente de Localización:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote Esquinero	0,00
Lotes en cabecera, Manzanero, Intermedio, en L, en T, en Cruz, Manzanero Triangular, Triangular, en Callejón, Interior.	8,00

b. Coeficiente de Topografía:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote a Nivel	0,00
Lote Bajo nivel	8,00
Lote sobre nivel, con Pendiente Ascendente	10,00
Lote con Pendiente descendente	12,00
Lote con relieve accidentado	20,00

c. Coeficiente de Relación fondo (f) – frente (F):

Área (m2)	% DE DESCUENTO PARA $f/F < 2.5$	% DE DESCUENTO PARA $2.5 < f/F < 3.5$	% DE DESCUENTO PARA $f/F > 3.5$
1 – 100	0,00	4,00	12,00
101 – 200	0,00	4,00	12,00
201 – 300	0,00	4,00	12,00
301 – 400	0,00	4,00	12,00
401 – 500	0,00	4,00	8,00
Mayor a 500	0,00	4,00	8,00

d. Coeficiente de Superficie:

SUPERFICIE DEL LOTE (m2)	% DE DESCUENTO
Menor a 1.000	0,00
De 1.000 – 2.000	10,00
Mayor a 2.000	20,00

Para efectos de ingreso en la fórmula, los coeficientes se ingresan en formato decimal, y es necesario sustraer el porcentaje de descuento del 100 %.

$$V_s = Z_g * A * (a * W_1 + b * W_2 + c * W_3 + d * W_4)$$

Los coeficientes de ponderación de los factores (generales) son los siguientes: Para la ciudad de San Miguel de los Bancos:

$$W_1 = 0.3 \qquad W_2 = 0.2 \qquad W_3 = 0.3 \qquad W_4 = 0.2$$

Para la ciudad de Mindo:

$$W_1 = 0.3 \qquad W_2 = 0.3 \qquad W_3 = 0.2 \qquad W_4 = 0.2$$

En la fórmula, tenemos que:

Z_g = Valor zonal máximo (en dólares/m²)

A = Área del lote (m²)

W_1 = Peso del factor localización y forma W_2 =

Peso del factor topografía

W_3 = Peso del factor fondo - frente W_4 =

Peso del factor superficie

a = Coeficiente de localización b

= Coeficiente de topografía

c = Coeficiente de relación fondo – frente d =

Coeficiente de superficie

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado

con el carácter de permanente.

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

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

GAD SAN MIGUEL DE LOS BANCOS 2021									
TABLA DE VALORES DE PARTICIPACION POR CADA METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8
CIMIENTOS	No Tiene	Piedra	H. Ciclópeo	Zapatas	Vigas	Losas	Pilot. Mad.	Pilot. H. A.	
	0,00	4,84	8,35	12,71	9,06	26,17	3,55	7,31	
CADENAS	No Tiene	Madera	Hor. Arm.						
	0,00	4,92	13,87						
COLUMNAS	No Tiene	Caña	Madera	Hierro	Hor. Arm.	Trab. Sop.			
	0,00	2,04	8,62	11,89	18,14	5,04			
VIGAS	No Tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0,00	2,99	18,12	14,67					
ENTREPISO	No Tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0,00	9,44	22,31	47,92					
PAREDES	No Tiene	Caña	Ladril/Bloq	Madera	Piedra	Pan Fibr C	Pref. Horm.		
	0,00	12,12	15,84	25,39	23,85	18,08	20,18		
CUBIERTA	No Tiene	Caña	Mad. Rústic.	Mad. Tratad.	Metálica	Horm. Arm.			
	0,00	2,28	4,45	13,86	15,44	100,72			
ESCALERAS	No Tiene	Madera	Hierro	Hor. Arm.					
	0,00	2,18	3,67	9,62					
PISOS	No Tiene	Cemento	Baldosa	Media Duel.	Parq.-Vinil	Duel.-Tabl.	Marmetón	Mármol	Cerámica
	0,00	31,14	36,60	11,18	37,86	15,07	44,58	92,12	42,35
PUERTAS EXTER.	No Tiene	Mad. Rúst.	Mad. Tamb.	Mad. Fina	Hierro	Enr. Metál.	Alum./Vidr.		
	0,00	1,03	3,52	6,10	4,96	2,27	4,35		
	No	Mad.	Mad.	Mad.	Hierro	Alum./Vidr.			

PUERTAS INTER.	Tiene	Rúst.	Tamb.	Fina		dr.			
	0,00	1,66	10,59	18,15	8,18	19,66			
VENTANAS	No Tiene	Hierro	Madera	Aluminio					
	0,00	13,04	10,30	20,18					
VIDRIOS	No Tiene	Claros	Obscuros						
	0,00	2,72	5,54						
PROTEC. VENTANAS	No Tiene	Madera	Hierro	Aluminio	Enr. Metál.				
	0,00	2,59	3,66	12,43	7,09				
ENLUCIDOS	No Tiene	Aren. Cem.							
	0,00	16,32							
TUMBADOS	No Tiene	Fibra Miner.	Mad. Rúst.	Mad. Trat.	Med. Duela	Aren. Cem			
	0,00	13,98	9,09	13,19	20,37	9,50			
CUBIERTA	No Tiene	Teja común	Zinc	Fibro Cem.	Galv. Acero	Met. Acúst.	H. Armado		
	0,00	58,50	25,42	41,91	44,40	63,23	44,08		
PIEZAS SANITARIAS	No Tiene	Económico	Medio	De Lujo					
	0,00	3,93	9,05	12,40					
COCINA	No Tiene	Económico	Normal	Lujosa					
	0,00	2,38	12,76	28,07					
CLOSETS	No Tiene	Mad. Rúst.	Mad. Tamb.	Mad. Fina					
	0,00	8,18	16,71	18,38					
PINTURA	No Tiene	Artisanal	Caucho	Esmalte	Barniz	Aceites			
	0,00	6,20	8,08	14,52	18,51	7,31			
FACHADA	No Tiene	Vidrio	Mármol	Grafiado					
	0,00	28,11	57,62	16,45					
ENERGIA ELECTRICA	No Tiene	Vista	Empotrada	Mixta					
	0,00	4,96	7,09	5,88					
SANITARIAS	No Tiene	Vista	Empotrada	Mixta	Fosa Sépt.	Letrina			
	0,00	5,98	10,29	6,15	1,59	4,01			
ESPECIALES	No Tiene	Ascensor	Aire Acond.	Vent. Mec.					
	0,00	144,26	23,74	37,66					
SIST. CONTRA INCEN.	No Tiene	Si Tiene							
	0,00	7,26							

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

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de

- rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE ADRILO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,7	0,61	0,61

					1		
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACIÓN
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE
CONSERVACIÓN**

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DECONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDO S	ESTABL E	% A REPARA R	TOTAL DETERIOR O
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es del UNO PUNTO CERO DOS POR MIL (1,02X1000)

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

Art. 39.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los

cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

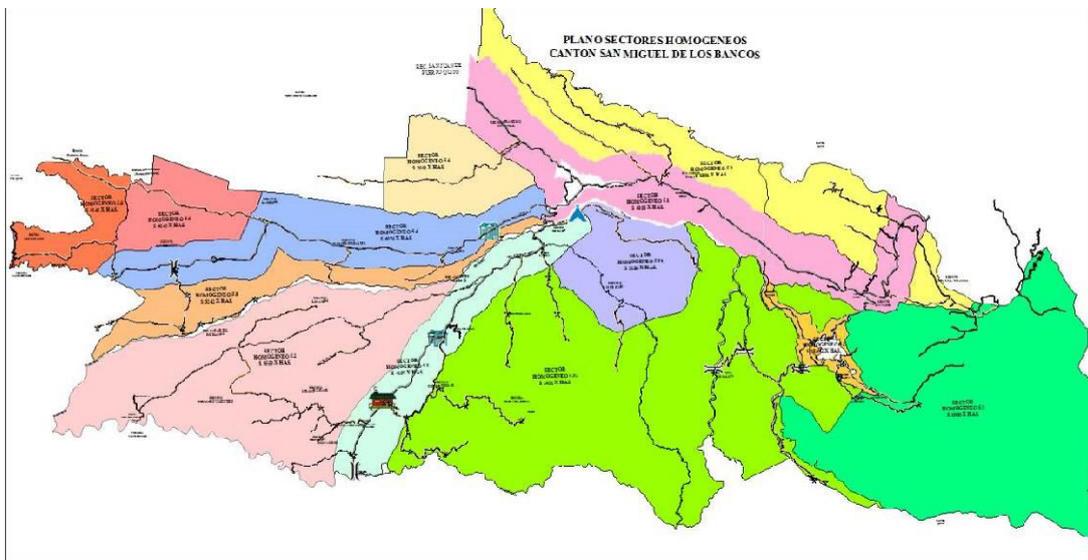
Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

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

CUADRO DE VALORES DE SECTORES HOMOGENEO DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS BIENIO 2024-2025								
SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD SUELO 1	CALIDAD SUELO 2	CALIDAD SUELO 3	CALIDAD SUELO 4	CALIDAD SUELO 5	CALIDAD SUELO 6	CALIDAD SUELO 7	CALIDAD SUELO 8
S.H. 4.11	158,333	141,667	120,000	100,000	86,667	70,000	50,000	30,000
S.H. 4.12	110,833	99,167	84,000	70,000	60,667	49,000	35,000	21,000
S.H. 4.1	30,655	27,428	23,233	19,361	16,780	13,553	9,681	5,808
S.H. 5.1	7,666	6,859	5,810	4,842	4,196	3,389	2,421	1,452
S.H. 5.2	6,529	5,842	4,949	4,124	3,574	2,887	2,062	1,237
S.H. 5.3	3,382	3,026	2,563	2,136	1,801	1,495	1,068	641
S.H. 5.4	8,177	7,317	6,198	5,165	4,476	3,615	2,582	1,549
S.H. 5.5	8,143	7,285	6,171	5,143	4,457	3,600	2,571	1,543
S.H. 5.6	9,394	8,405	7,120	5,933	5,142	4,153	2,967	1,780
S.H. 5.7	7,752	6,936	5,875	4,896	4,243	3,427	2,448	1,469
S.H. 5.8	5,923	5,299	4,489	3,741	3,242	2,619	1,870	1,122
S.H. 5.9	4,861	4,350	3,684	3,070	2,661	2,149	1,535	921
S.H. 5.31	5,821	5,208	4,411	3,676	3,186	2,573	1,838	1,103
S.H. 5.32	2,724	2,437	2,064	1,720	1,491	1,204	860	516
S.H. 6.3	2,262	2,024	1,714	1,429	1,238	1,000	714	429



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

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media,

pendiente fuerte;

- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

<p>1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p>	<p align="center">COEFICIENTES 1.00 A 0.98</p>
<p>1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p align="center">1.00 A 0.96</p>
<p>1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001</p>	<p align="center">2.26 A 0.65</p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p>2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>	<p align="center">1.00 A 0.96</p>
<p>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL</p>	<p align="center">1.00 A 0.96</p>

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y

superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

$$\mathbf{VI = S \times Vsh \times Fa}$$

$$\mathbf{Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB}$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS **FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

2. Valor de edificaciones

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

GADM DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS							
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL							
Constante de reposición		Valor					Fecha:14/12/2023
1 piso		19.8000					
+1 piso		19.8000					
Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Madera Común	0.442	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.161	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.501	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.702	Arena-Cemento	0.21	Arena-Cemento	0.285	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0	Grafiado	0.425		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.521	Champiado	0.404	Baños	
Bloque	0.468	Marmeton	2.192	Fibro Cemento	0.663	No tiene	0
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.121	Fibra Sintética	2.212	Letrina	0.031
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.5	Estuco	0.404	Baño Común	0.053
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738			Medio Baño	0.097
Tapial	0.468	Parquet	1.423	Cubierta		Un Baño	0.133
		Vinyl	0.365	Arena-Cemento	0.31	Dos Baños	0.266
Vigas y Cadenas		Duela	0.398	Baldosa Cemento	0.205	Tres Baños	0.399
No tiene	0	Tablon / Gress	1.423	Baldosa Cerámica	0.738	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	Azulejo	0.649	+ de 4 Baños	0.666
Hierro	0.57	Azulejo	0.649	Fibro Cemento	0.637		
Madera Común	0.369			Teja Común	0.791	Eléctricas	
Caña	0.117	Revestimiento Interior		Teja Vidriada	1.24	No tiene	0
Madera Fina	0.617	No tiene	0	Zinc	0.422	Alambre Exterior	0.594
		Madera Común	0.659	Polielileno	0	Tubería Exterior	0.625
Entre Pisos		Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Madera Fina	3.726	Ruberoy	0		
Hormigón Armado	0.95	Arena-Cemento	0.424	Paja-Hojas	0.117		
Hierro	0.633	Tierra	0.24	Cady	0.117		
Madera Común	0.387	Marmol	2.995	Tejuelo	0.409		
Caña	0.137	Marmeton	2.115				
Madera Fina	0.422	Marmolina	1.235	Puertas			
Madera y Ladrillo	0.37	Baldosa Cemento	0.6675	No tiene	0		
Bóveda de Ladrillo	1.197	Baldosa Cerámica	1.224	Madera Común	0.642		
Bóveda de Piedra	1.197	Grafiado	1.136	Caña	0.015		
		Champiado	0.634	Madera Fina	1.27		
Paredes				Aluminio	1.662		
No tiene	0	Revestimiento Exterior		Enrollable	0.863		
Hormigón Armado	0.9314	No tiene	0	Hierro-Madera	1.201		
Madera Común	0.673	Arena-Cemento	0.197	Madera Malla	0.03		
Caña	0.36	Tierra	0.087	Tol Hierro	1.169		
Madera Fina	1.665	Marmol	0.9991				
Bloque	0.814	Marmetón	0.702	Ventanas			
Ladrillo	0.73	Marmolina	0.4091	No tiene	0		
Piedra	0.693	Baldosa Cemento	0.2227	Hierro	0.305		
Adobe	0.605	Baldosa Cerámica	0.406	Madera Común	0.169		
Tapial	0.513	Grafiado	0.379	Madera Fina	0.353		
Bahareque	0.413	Champiado	0.2086	Aluminio	0.474		
Fibro-Cemento	0.7011			Enrollable	0.237		
Escalera		Revestimiento Escalera		Hierro-Madera	1		
No Tiene	0	No tiene	0	Madera Malla	0.063		
Hormigón Armado	0.101	Madera Común	0.03				
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Caña	0.015	Cubre Ventanas			
Hormigón Simple	0.094	Madera Fina	0.149	No tiene	0		
Hierro	0.088	Arena-Cemento	0.017	Hierro	0.185		
Madera Común	0.069	Marmol	0.103	Madera Común	0.087		
Caña	0.0251	Marmetón	0.0601	Caña	0		
Madera Fina	0.089	Marmolina	0.0402	Madera Fina	0.409		
Ladrillo	0.044	Baldosa Cemento	0.031	Aluminio	0.192		
Piedra	0.06	Baldosa Cerámica	0.0623	Enrollable	0.629		
		Grafiado	0	Madera Malla	0.021		
		Champiado	0				
Cubierta				Closets			
Hormigón Armado	1.86			No tiene	0		
Hierro	1.309			Madera Común	0.301		
Estereoestructura	7.954			Madera Fina	0.882		
Madera Común	0.55			Aluminio	0.192		
Caña	0.215						
Madera Fina	1.654						

Art. 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0,90 X1000(cero puntos noventa por mil)

Art. 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El

vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. – Todos los predios que sobrepasen los diez mil metros cuadrados y que se encuentren dentro de las zonas urbanas del cantón San Miguel de Los Bancos, la Jefatura de Avalúos y Catastros se encargará de registrar en el catastro rural para fines tributarios.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. – Para todo lo que no contempla la presente Ordenanza se aplicará lo establecido en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo; así como cualquier otro Decreto o Acuerdo Ministerial que se emita por parte del Gobierno.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal a los dieciocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
LUIS EDUARDO SUQUI
MOROCHO

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
ROBERTO DANY PEREZ
SISA

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del GAD Municipal San Miguel de los Bancos, **CERTIFICA QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Extraordinaria el 08 de diciembre de dos mil veintitrés y en segundo debate y definitivo debate en Sesión Extraordinaria

realizada el 14 de diciembre de dos mil veintitrés - **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO DANY PEREZ
SISA**

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa.
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

San Miguel de Los Bancos, a 18 diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS EDUARDO SUQUI
MOROCHO**

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General del GAD Municipal de San Miguel de los Bancos **CERTIFICA QUE:** el Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, **Alcalde del Cantón San Miguel de Los Bancos**, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha señalada.

LO CERTIFICO.-



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO DANY PEREZ
SISA**

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa.
SECRETARIO GENERAL



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/AM

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

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

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