

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA METROPOLITANA:

114-2026 Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Para la implementación, uso y regulación del dispositivo electrónico de identificación vehicular	2
--	---

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Esmeraldas: Reformatoria a la Ordenanza sustitutiva que regula la implantación de estaciones base celular, centrales fijas, de radiocomunicaciones, telecomunicaciones y proveedores de internet en el cantón	24
- Cantón El Carmen: De formación de catastros prediales urbanos, determinación, emisión, administración y recaudación de los impuestos a la propiedad urbana, que regirán en el bienio 2026 - 2027	36
- Cantón El Carmen: De formación de catastros prediales rurales, determinación, emisión, administración y recaudación de los impuestos a la propiedad rural, que regirán en el bienio 2026 - 2027	70
- Cantón San Miguel de Bolívar: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	94

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 114-2026****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

- Que** el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 le 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 Artículo 227 de la Carta Magna determina que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;
- Que** el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;
- Que** el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”;

ORDENANZA METROPOLITANA No. 114-2026

- Que** el número 6 del Artículo 264 de la Constitución, establece que es una competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "(...) 6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su territorio cantonal (...)";
- Que** el Artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador, reza: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)";
- Que** el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), determina lo siguiente: "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución de la República del Ecuador comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria (...)";
- Que** el Artículo 84, letra q) del Cootad, señala: "Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) q) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su territorio (...)";
- Que** el Artículo 87, letra a) del Cootad determina que: corresponde al concejo metropolitano, la siguiente: "a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones";
- Que** el Artículo 116 del Cootad, prescribe: "Las facultades son atribuciones para el ejercicio de una competencia por parte de un nivel de gobierno. Son facultades la rectoría, la planificación, la regulación, el control y la gestión, y son establecidas por la Constitución o la ley. Su ejercicio, a excepción de la rectoría, puede ser concurrente.

La rectoría es la capacidad para emitir políticas públicas que orientan las acciones para el logro de los objetivos y metas del desarrollo; así como para definir sistemas, áreas y proyectos estratégicos de interés público, en función de su importancia económica, social, política o ambiental. Será nacional y corresponderá al gobierno central en el ámbito de sus competencias exclusivas, sectores privativos y estratégicos. Los gobiernos autónomos descentralizados también ejercerán esta facultad en el ámbito de sus competencias exclusivas y en sus respectivos territorios bajo el principio de unidad nacional.

La planificación es la capacidad para establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias, y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, y en el marco del Sistema Nacional de Planificación. La planificación corresponde concurrentemente a todos los niveles de gobierno.

La regulación es la capacidad de emitir la normatividad necesaria para el adecuado cumplimiento de la política pública y la prestación de los servicios, con el fin de dirigir, orientar o modificar la conducta de los administrados. Se ejerce en el marco de las competencias y de la circunscripción territorial correspondiente.

El control es la capacidad para velar por el cumplimiento de objetivos y metas de los planes de desarrollo, de las normas y procedimientos establecidos, así como los estándares de calidad y eficiencia en el ejercicio de las competencias y en la prestación de los servicios públicos, atendiendo el interés general y el ordenamiento jurídico.

La gestión es la capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar servicios públicos. Puede ejercerse concurrentemente entre varios niveles de gobierno, dentro del ámbito de competencias y circunscripción territorial correspondiente, según el modelo de gestión de cada sector”;

Que el Artículo 130 del Cootad señala: “(...) El ejercicio de la competencia de tránsito y transporte, en el marco del plan de ordenamiento territorial de cada circunscripción, se desarrollará de la siguiente forma: A los gobiernos autónomos descentralizados

municipales les corresponde de forma exclusiva planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte y la seguridad vial, dentro de su territorio cantonal. (...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales definirán en su cantón el modelo de gestión de la competencia de tránsito y transporte público, de conformidad con la ley, para lo cual podrán delegar total o parcialmente la gestión a los organismos que venían ejerciendo esta competencia antes de la vigencia de este Código. (...);

Que el Artículo 322 del Cootad, determina: “(...) Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...);

Que el Artículo 30.4 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial (LOTTTSV), determina entre las atribuciones de los Distritos Metropolitanos: “Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, metropolitanos y municipales.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, metropolitanos y municipales, en el ámbito de sus competencias en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, tendrán las atribuciones de conformidad con la Constitución, la Ley y las ordenanzas que expidan para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre, dentro de su jurisdicción, con observación de lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento y las disposiciones de carácter nacional emanadas desde la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial; y, deberán informar sobre las regulaciones locales que en materia de control del tránsito y la seguridad vial se vayan a aplicar. (...);

Que el Artículo 30.5, letra c) de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados

Metropolitanos y Municipales tendrán entre sus competencias: “(...) c) Planificar, regular y controlar las actividades y operaciones de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, los servicios de transporte público de pasajeros y bienes, transporte comercial y toda forma de transporte colectivo y/o masivo, en el ámbito intracantonal, conforme la clasificación de las vías definidas por el Ministerio del Sector; (...);

Que el Artículo 103 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, respecto a la “Emisión de la matrícula vehicular”, señala: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados podrán disponer de sus propios sistemas de matriculación vehicular, los que deberán transmitir información en línea, a la base de datos del sistema nacional de la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, para lo cual, antes de su desarrollo o contratación deberán observar los requisitos mínimos que expida la precitada autoridad nacional.

Los sistemas deberán contar con seguridades informáticas que garanticen su correcto funcionamiento, con las pistas de auditoría correspondientes. (...);

Que el Artículo 104 de Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, determina: “Duración de la matrícula vehicular. - La matrícula tendrá una duración de cinco años; cada año se cancelará los valores respectivos asociados a la matriculación vehicular, incluidos aquellos que por concepto de multas hayan sido sancionados por la autoridad competente. El pago de los valores por concepto de la revisión técnica vehicular anual y matriculación, será obligatoria y exclusiva de acuerdo con el último dígito de la placa de identificación vehicular en el mes que señale el reglamento: en caso de que no lo haya hecho, podrá matricular el vehículo con la multa respectiva (...);

Que el Artículo 1 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, prescribe: “El objeto y finalidad de la presente Ley es garantizar el ejercicio del derecho a la protección de datos personales, que incluye el acceso y decisión sobre información y datos de este carácter, así como su correspondiente protección. Para dicho efecto

regula, prevé y desarrolla principios, derechos, obligaciones y mecanismos de tutela”;

Que el Artículo 7 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, respecto al tratamiento legítimo de datos personales, determina que el tratamiento es legítimo y lícito, si se cumple con alguna de las siguientes condiciones:

“1.) Por consentimiento del titular para el tratamiento de sus datos personales, para una o varias finalidades específicas;

4) Que el tratamiento de datos personales se sustente en el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable, derivados de una competencia atribuida por una norma con rango de ley, sujeto al cumplimiento de los estándares internacionales de derechos humanos aplicables a la materia, al cumplimiento de los principios de esta ley y a los criterios de legalidad, proporcionalidad y necesidad;

5) Para la ejecución de medidas precontractuales a petición del titular o para el cumplimiento de obligaciones contractuales perseguidas por el responsable del tratamiento de datos personales, encargado del tratamiento de datos personales o por un tercero legalmente habilitado;

Que el Artículo 8 de la Normativa antes citada, relacionado con el consentimiento, señala: “Se podrán tratar y comunicar datos personales cuando se cuente con la manifestación de la voluntad del titular para hacerlo. El consentimiento será válido, cuando la manifestación de la voluntad sea:

- 1) Libre, es decir, cuando se encuentre exenta de vicios del consentimiento;
- 2) Específica, en cuanto a la determinación concreta de los medios y fines del tratamiento;
- 3) Informada, de modo que cumpla con el principio de transparencia y efectivice el derecho a la transparencia,
- 4) Inequívoca, de manera que no presente dudas sobre el alcance de la autorización otorgada por el titular.

El consentimiento podrá revocarse en cualquier momento sin que sea necesaria una justificación., para lo cual el responsable del tratamiento de datos personales establecerá mecanismos que garanticen celeridad, eficiencia, eficacia y gratuidad, así como un procedimiento sencillo, similar al proceder con el cual recabó el consentimiento.

El tratamiento realizado antes de revocar el consentimiento es lícito, en virtud de que este no tiene efectos retroactivos.

Cuando se pretenda fundar el tratamiento de los datos en el consentimiento del afectado para una pluralidad de finalidades será preciso que conste que dicho consentimiento se otorga para todas ellas”;

Que el Artículo 10, letra a) de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, establece los principios relacionados con la protección de datos personales, entre los cuales se encuentran

“a) **Juridicidad.** - Los datos personales deben tratarse con estricto apego y cumplimiento a los principios, derechos y obligaciones establecidas en la Constitución, los instrumentos internacionales, la presente Ley, su Reglamento y la demás normativa y jurisprudencia aplicable.

c) Transparencia. - El tratamiento de datos personales deberá ser transparente por lo que toda información o comunicación relativa a este tratamiento deberá ser fácilmente accesible y fácil de entender y se deberá utilizar un lenguaje sencillo y claro.

Las relaciones derivadas del tratamiento de datos personales deben ser transparentes y se rigen en función de las disposiciones contenidas en la presente Ley, su reglamento y demás normativa atinente a la materia.

(...) **d) Finalidad.**- Las finalidades del tratamiento deberán ser determinadas, explícitas, legítimas y comunicadas al titular no podrán tratarse datos personales con fines distintos para los cuales fueron recopilados, a menos que concurra una de las

causales que habiliten un nuevo tratamiento conforme los supuestos de tratamiento legítimo señalados en esta Ley; (...) f) Proporcionalidad del tratamiento.- El tratamiento debe ser adecuado, necesario, oportuno, relevante y no excesivo con relación a las finalidades para las cuales hayan sido recogidos o a la naturaleza misma, de las categorías especiales de datos; g) Confidencialidad.- El tratamiento de datos personales debe concebirse sobre la base del debido sigilo y secreto, es decir, no debe tratarse o comunicarse para un fin distinto para el cual fueron recogidos, a menos que concurra una de las causales que habiliten un nuevo tratamiento conforme los supuestos de tratamiento legítimo señalados en esta Ley”;

(...) **g) Confidencialidad.** - El tratamiento de datos personales debe concebirse sobre la base del debido sigilo y secreto, es decir,

no debe tratarse o comunicarse para un fin distinto para el cual fueron recogidos, a menos que concurra una de las

causales que habiliten un nuevo tratamiento conforme los supuestos de tratamiento legítimo señalados en esta Ley.

Para tal efecto, el responsable del tratamiento deberá adecuar las medidas técnicas organizativas para cumplir con este principio;

Que el Artículo 37 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, respecto a la seguridad de datos personales, dispone: “El responsable o encargado del tratamiento de datos personales según sea el caso, deberá sujetarse al principio de seguridad de datos personales, para lo cual deberá tomar en cuenta las categorías y volumen de datos personales, el estado de la técnica, mejores prácticas de seguridad integral y los costos de aplicación de acuerdo a la naturaleza, alcance, contexto y los fines del tratamiento, así como identificar la probabilidad de riesgos.

El responsable o encargado del tratamiento de datos personales, deberá implementar un proceso de verificación, evaluación y valoración continua y permanente de la eficiencia, eficacia y efectividad de las medidas de carácter técnico, organizativo y

de cualquier otra índole, implementadas con el objeto de garantizar y mejorar la seguridad del tratamiento de datos personales.

El responsable o encargado del tratamiento de datos personales deberá evidenciar que las medidas adoptadas e implementadas mitiguen de forma adecuada los riesgos identificados.

Entre otras medidas, se podrán incluir las siguientes;

- 1) Medidas de anonimización, seudonomización o cifrado de datos personales;
- 2) Medidas dirigidas a mantener la confidencialidad, integridad y disponibilidad permanentes de los sistemas y servicios del tratamiento de datos personales y el acceso a los datos personales, de forma rápida en caso de incidentes; y
- 3) Medidas dirigidas a mejorar la resiliencia técnica, física, administrativa, y jurídica.
- 4) Los responsables y encargados del tratamiento de datos personales, podrán acogerse a estándares internacionales para una adecuada gestión de riesgos enfocada a la protección de derechos y libertades, así como para la implementación y manejo de sistemas de seguridad de la información o a códigos de conducta reconocidos y autorizados por la Autoridad de Protección de Datos Personales”;

Que el Artículo 38 de la Normativa antes citada reza: “El mecanismo gubernamental de seguridad de la información deberá incluir las medidas que deban implementarse en el caso de tratamiento de datos personales para hacer frente a cualquier riesgo, amenaza, vulnerabilidad, accesos no autorizados, pérdidas, alteraciones, destrucción o comunicación accidental o ilícita en el tratamiento de los datos conforme al principio de seguridad de datos personales.

El mecanismo gubernamental de seguridad de la información abarcará y aplicará a todas las instituciones del sector público, contenidas en el artículo 225 de la Constitución de la República de Ecuador, así como a terceros que presten servicios públicos mediante concesión, u otras figuras legalmente reconocidas. Estas, podrán incorporar medidas adicionales al mecanismo gubernamental de seguridad de la información”;

Que el Artículo 47 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, señala:

“El responsable del tratamiento de datos personales está obligado a:

- 1) Tratar datos personales en estricto apego a los principios y derechos desarrollados en la presente Ley, en su reglamento, en directrices, lineamientos y regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales, o normativa sobre la materia;
- 2) Aplicar e implementar requisitos y herramientas administrativas, técnicas, físicas, organizativas y jurídicas apropiadas, a fin de garantizar y demostrar que el tratamiento de datos personales se ha realizado conforme a lo previsto en la presente Ley, en su reglamento, en directrices, lineamientos y regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales, o normativa sobre la materia;
- 3) Aplicar e implementar procesos de verificación, evaluación, valoración periódica de la eficiencia, eficacia y efectividad de los requisitos y herramientas administrativas, técnicas, físicas, organizativas y jurídicas implementadas;
- 4) Implementar políticas de protección de datos personales afines al tratamiento de datos personales en cada caso en particular;
- 5) Utilizar metodologías de análisis y gestión de riesgos adaptadas a las particularidades del tratamiento y de las partes involucradas;
- 6) Realizar evaluaciones de adecuación al nivel de seguridad previas al tratamiento de datos personales;
- 7) Tomar medidas tecnológicas, físicas, administrativas, organizativas y jurídicas necesarias para prevenir, impedir, reducir, mitigar y controlar los riesgos y las vulneraciones identificadas;
- 8) Notificar a la Autoridad de Protección de Datos Personales y al titular de los datos acerca de violaciones a las seguridades implementadas para el tratamiento de datos personales conforme a lo establecido en el procedimiento previsto para el efecto;
- 9) Implementar la protección de datos personales desde el diseño y por defecto;
- 10) Suscribir contratos de confidencialidad y manejo adecuado de datos personales con el encargado y el personal a cargo del tratamiento de datos personales o que tenga conocimiento de los datos personales;

11) Asegurar que el encargado del tratamiento de datos personales ofrezca mecanismos suficientes para garantizar el derecho a la protección de datos personales conforme a lo establecido en la presente ley, en su reglamento, en directrices, lineamientos y regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales, normativa sobre la materia y las mejores prácticas a nivel nacional o internacional;

12) Registrar y mantener actualizado el Registro Nacional de Protección de Datos Personales, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ley, en su reglamento, en directrices, lineamientos y regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales;

13) Designar al Delegado de Protección de Datos Personales, en los casos que corresponda;

14) Permitir y contribuir a la realización de auditorías o inspecciones, por parte de un auditor acreditado por la Autoridad de Protección de Datos Personales; y,

15) Los demás establecidos en la presente Ley en su reglamento, en directrices, lineamientos, regulaciones emitidas por la Autoridad de Protección de Datos Personales y normativa sobre la materia.

El encargado de tratamiento de datos personales tendrá las mismas obligaciones que el responsable de tratamiento de datos personales, en lo que sea aplicable, de acuerdo a la presente ley y su reglamento;

Que el Artículo 2, número 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá con las siguientes finalidades: "(...) 2) Planificará, regulará y coordinará: todo lo relacionado con el transporte público y privado dentro de su jurisdicción, para lo cual expedirá, con competencia exclusiva, las normas que sean necesarias. (...)";

Que el Artículo 8, número 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, señala que le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito:

"1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las

cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;";

Que el Artículo 33 del Reglamento de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, dispone: "El responsable del tratamiento deberá, tanto en el momento de la determinación de los medios para el tratamiento como en el momento mismo del procesamiento de datos personales, aplicar medidas apropiadas que sean adecuadas para la observancia efectiva de los principios de protección de datos, así como de los derechos reconocidos en la Ley. Para ello, tendrá en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación, la naturaleza, el alcance, las circunstancias y los fines del tratamiento, así como la probabilidad y la gravedad de los riesgos para los intereses de los titulares";

Que mediante Ordenanza Plan Urbanístico Complementario Nro. PUC-001-2024, de 08 de febrero de 2024, el Concejo Metropolitano de Quito, emitió la *ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO –PMMS DMQ (2023-2042) JUNTO CON SUS DIEZ PLANES Y DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS*;

Que con Resolución Nro. 006-CNC-2012 de 26 de abril de 2012, el Consejo Nacional de Competencias, prescribe: "Artículo 1.- Transferencia. - Transferir la competencia para planificar, regular y controlar el tránsito, transporte y la seguridad vial, a favor de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales del país, progresivamente, en los términos previstos en la presente resolución";

Que el Artículo 15 de la Resolución Nro. 006-CNC-2012 de 26 de abril de 2012, reformada mediante Resolución Nro. 003-CNC-2022 de 18 de abril de 2022, respecto a la Rectoría Local, señala: "En el marco de las competencias de tránsito, transporte terrestre y seguridad vial, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, lo siguiente:

"1.- Emitir políticas, lineamientos y directrices locales para el adecuado ejercicio de las facultades y atribuciones en los términos establecidos en la presente resolución";

Que los números 1 y 6 del Artículo 17 de la Resolución Nro. 006-CNC-2012 de 26 de abril de 2012, reformada mediante Resolución Nro. 003-CNC-2022 de 18 de abril de 2022, relacionada con la Regulación Local, determina:

“En el marco de las competencias de tránsito, transporte terrestre y seguridad vial, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, al amparo de la regulación nacional, emitir normativa técnica local para:

1. Aprobar las normas de regulación del transporte terrestre y tránsito y seguridad vial, en observancia con la normativa legal vigente y regulación nacional dentro de la zona urbana y rural de su jurisdicción ubicada en la red vial estatal;
6. Jerarquizar las vías en su circunscripción territorial;

Que el Artículo 18 de la Resolución Nro. 006-CNC-2012 de 26 de abril de 2012, reformada mediante Resolución Nro. 003-CNC-2022 de 18 de abril de 2022, respecto al Control Local, determina: “En el marco de las competencias de tránsito, transporte terrestre y seguridad vial, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, las siguientes actividades de control: “1. Controlar las actividades y operaciones de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, los servicios de transporte público de pasajeros y bienes, transporte comercial y toda forma de transporte colectivo y/o masivo, en el ámbito intracantonal, conforme la clasificación de las vías definidas por el ministerio del sector”;

Que la implementación del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular en el Distrito Metropolitano de Quito ayudará a mejorar la seguridad vial; facilitará el acceso a información en tiempo real de condiciones de tráfico; y, promoverá una movilidad sostenible, que beneficia a toda la ciudadanía y contribuye a un entorno urbano más eficiente y seguro, motivo por el cual se torna imperativo que todo el parque automotor que circula en el Distrito Metropolitano de Quito cuente con el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240, 264 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Artículo 87 letra a) del Código

Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización; Artículo 8, número 1 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; artículos 15, 17 y 18 de la Resolución Nro. 006-CNC-2012 de 26 de abril de 2012, reformada mediante Resolución Nro. 003-CNC-2022 de 18 de abril de 2022, expide lo siguiente:

**ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA IMPLEMENTACIÓN, USO Y
REGULACIÓN DEL DISPOSITIVO ELECTRÓNICO DE IDENTIFICACIÓN
VEHICULAR EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 1.- Agréguese al Libro IV.2 DE LA MOVILIDAD, a continuación del Artículo 3267, el siguiente Título con el respectivo articulado:

**Título XV
DISPOSITIVO ELECTRÓNICO DE IDENTIFICACIÓN VEHICULAR**

Artículo 3267.1.- Objeto. - El Objeto es **implementar, normar su uso, regular y controlar** el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, como medio tecnológico para identificar los vehículos automotores y obtener información que permitirá automatizar la gestión del tránsito y transporte en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 3267.2.- Fines. - Proporcionar información para diagnosticar, planificar, gestionar y controlar el tránsito y transporte a través del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular y así contribuir con un sistema de movilidad inteligente, seguro y eficiente.

Artículo 3267.3.- Información almacenada en el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular. - Para efectos del cumplimiento de los fines señalados en el Artículo precedente, el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular almacenará la siguiente información del vehículo automotor:

1. Placa; y,
2. Chasis.

Artículo 3267.4.- Definiciones. - Para efectos de la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Título, los siguientes términos tendrán el significado que se señala a continuación:

1. **DEIV.** - El Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular es un elemento de identificación y control vehicular de carácter obligatorio, que consiste en un adhesivo de alta seguridad que incorpora un medio tecnológico pasivo para la identificación electrónica, integrado con elementos visibles y no visibles. Se instala en el interior del parabrisas del vehículo, para el caso de las motocicletas en lugar visible.
2. **Norma Técnica.** - Instrumento que establece las características técnicas y el funcionamiento del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.
3. **Sigilo de información.** - Es la garantía que limita exclusivamente al ámbito de información del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular e impone la obligación de confidencialidad entre el responsable del tratamiento de datos personales y el titular de la información.
4. **Puntos de Gestión.** - Puntos estratégicos en el Distrito Metropolitano de Quito donde serán colocados los equipos que facilitarán la recopilación de información gestionada por el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

Artículo 3267.5.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones contenidas en este Título son de aplicación local y cumplimiento obligatorio para:

- a) Todos los vehículos automotores que se presenten a la revisión técnica vehicular en el Distrito Metropolitano de Quito.
- b) Todos los vehículos automotores matriculados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, los propietarios de los vehículos automotores matriculados en otro Gobierno Autónomo Descentralizado que circulen en el Distrito Metropolitano de Quito podrán optar por la colocación del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular de manera voluntaria.

Artículo 3267.6.- Protección de datos. - Los datos almacenados por el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, se tratarán con estricto apego y cumplimiento de los principios, derechos y obligaciones establecidos en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y su Reglamento.

Artículo 3267.7.- De las limitaciones del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular. - El Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular bajo ningún concepto corresponderá a un mecanismo de georreferenciación o de rastreo satelital de los vehículos automotores que porten el mismo, garantizado así, el derecho a la privacidad de las y los ciudadanos.

Artículo 3267.8.- Confidencialidad. - El tratamiento de los datos almacenados por el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, se encuentra sujeto a sigilo y secreto; por lo que, no serán tratados o comunicados para un fin distinto para el cual fueron almacenados.

Artículo 3267.9.- Administración del Sistema. - La Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, será la responsable de la administración de la base de datos que almacenará la información generada por el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

Artículo 3267.10.- Norma técnica. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito a través de la autoridad metropolitana de Movilidad, expedirá la norma técnica del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, la cual establecerá su funcionamiento y características técnicas.

La Norma Técnica deberá incluir y definir los parámetros necesarios para evitar la adulteración, falsificación, duplicación y sustitución del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

Artículo 3267.11.- Implementación, gestión y control de Dispositivo. - Conforme con las competencias establecidas en la normativa legal, la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, será la responsable del suministro, implementación, gestión, control, sanción y evaluación del funcionamiento del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

Artículo 3267.12.- Instalación del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular. - El Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular será suministrado, instalado y/o verificada su correcta operación, por la Agencia Metropolitana de Control de Transporte

Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, directamente o a través de sus prestadores de servicios, durante el proceso de revisión técnica vehicular.

El Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, será instalado de manera gratuita, una vez que, el vehículo automotor se presente a la revisión técnico- vehicular o que se presente a la matriculación, de conformidad con la calendarización vehicular del Distrito Metropolitano de Quito.

La instalación del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular será voluntaria en el caso de los vehículos matriculados en otro Gobierno Autónomo Descentralizado, que circulen en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular tendrá una vigencia de cinco (5) años.

Artículo 3267.13.- Reposición del dispositivo. - En caso de daño, destrucción o deterioro del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, la o el propietario del vehículo automotor deberá solicitar un nuevo Dispositivo, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control de Tránsito y Seguridad Vial, contará con los mecanismos de reposición del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

En el caso que, la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial determine que el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular no se encuentre en funcionamiento, notificará al propietario del vehículo automotor para que realice la reposición del mismo.

El propietario del vehículo automotor, una vez notificado, deberá en el término de treinta (30) días realizar el proceso de reposición con base en lo determinado por la Agencia Metropolitana de Control de Tránsito y Seguridad Vial.

Artículo 3267.14.- Obligación de exhibir el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular. - Los vehículos automotores determinados en el presente Título, deberán usar de manera obligatoria el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, y este no podrá ser removido por el propietario del automotor, una vez que haya sido colocado.

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 3267.15.- Sujetos de Control. - Son sujetos de control, todos los vehículos automotores determinados en este Título.

Artículo 3267.16.- Procedimiento administrativo sancionatorio. - La facultad sancionatoria tipificada en el presente Título, estará a cargo de la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, bajo el procedimiento sancionador previsto en el Código Orgánico Administrativo, esto, sin perjuicio de las acciones que, por cometimiento de infracciones de tránsito, las autoridades judiciales sustancien al amparo del Código Orgánico Integral Penal.

Artículo 3267.17.- Infracciones. - Se considerarán infracciones a aquellos actos u omisiones, que incurran los propietarios de los vehículos automotores determinados en el Título.

Las infracciones se clasifican en: leves, graves y muy graves, de acuerdo con el grado de afectación.

Artículo 3267.18.- Infracciones leves. - Se consideran infracciones leves y serán sancionadas con el quince por ciento (15 %) del Salario Básico Unificado (SBU):

- a) El vehículo automotor que no porte el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, en el lugar instalado, de acuerdo con lo establecido en la Norma Técnica.
- b) El propietario del vehículo automotor que no realice la reposición del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, en el término otorgado en el presente título.

Artículo 3267.19.- Infracciones graves. - Se consideran infracciones graves y serán sancionadas con el treinta por ciento (30 %) del Salario Básico Unificado (SBU):

- a) El propietario del vehículo automotor, que realice acciones tendientes a evitar la lectura correcta del dispositivo.
- b) La reincidencia de una infracción leve.

Artículo 3267.20.- Infracciones muy graves. - Se consideran infracciones muy graves y serán sancionadas con el cincuenta por ciento (50 %) del Salario Básico Unificado (SBU):

- a) Los vehículos automotores objeto del presente Título que, circulen con el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, el mismo que después de su validación, no corresponda a los datos registrados ante la autoridad metropolitana competente.
- b) Los vehículos automotores objeto del presente Título que, una vez instalado el Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, se identifique que no portan el mismo, cuando circulan en el DMQ.
- c) La falsificación, duplicación o adulteración del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.
- d) La reincidencia de una infracción grave.

En caso de reincidencia de una infracción muy grave se sancionará con el doble de la multa.

Artículo 3267.21.- Reincidencia. - Se considera reincidencia al cometimiento de una infracción de la misma categoría, realizada en el plazo de un año contado a partir de la imposición de la primera sanción.

Artículo 3267.22.- Trabajo Comunitario. - A fin de establecer medidas que incentiven la paz social y coadyuven al mejoramiento de la convivencia ciudadana, se establece la posibilidad de sustituir las sanciones de orden pecuniario establecidas por trabajo comunitario, la cual cumplirá la o el infractor de forma indelegable.

Para el efecto cada hora de trabajo comunitario equivaldrá al 2,5 % de un Salario Básico Unificado del trabajador vigente al momento de la solicitud.

Si la o el administrado no cumple con las horas establecidas en sustitución de la sanción pecuniaria, o las cumple parcialmente, se dará paso al cobro por vía coactiva de los valores proporcionales, conforme con el Ordenamiento Jurídico Metropolitano.

En caso de reincidencia no será aplicable el trabajo comunitario.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. - El régimen sancionador contemplado en la presente Ordenanza Metropolitana, se aplicará a partir de la implementación y funcionamiento del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El ente rector de Movilidad, en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del Distrito Metropolitano de Quito, en el término de treinta (30) días, a partir de la sanción de la presente Ordenanza deberá emitir el acto normativo, a través de resolución, que contenga la regulación técnica y el modelo de gestión para el funcionamiento del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular, el mismo que será puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito previo a su implementación

SEGUNDA. - El ente rector de Movilidad, en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del Distrito Metropolitano de Quito, en el término de treinta (30) días, emitirá el acto normativo correspondiente, a través de resolución, que establezca los plazos y términos para la implementación, instalación, funcionamiento y reposición del Dispositivo Electrónico de Identificación Vehicular.

TERCERA. - El ente rector de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito, en el término de ciento ochenta (180) días emitirá el modelo de gestión para el “Centro de Gestión de la Movilidad” en el cual se establecerán los protocolos de acción de las instituciones que formarán parte del uso de los sistemas inteligentes de tránsito.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la sanción por parte del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los seis días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

LIBIA FERNANDA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2026.01.08 11:57:47 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 148 ordinaria de 5 de agosto de 2025 (primer debate); y, No. 181 ordinaria de 6 de enero de 2026 (segundo debate).

LIBIA FERNANDA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
RIVAS ORDONEZ
Firmado digitalmente por LIBIA FERNANDA RIVAS ORDONEZ
Fecha: 2026.01.08 11:58:08 -05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 8 de enero de 2026.

EJECÚTESE:

Firmado electrónicamente por:
CHRISTIAN PABEL MUNOZ LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 8 de enero de 2026.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 8 de enero de 2026.

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2026.01.08 11:58:26
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS, DE RADIOCOMUNICACIONES, TELECOMUNICACIONES Y PROVEEDORES DE INTERNET EN EL CANTÓN ESMERALDAS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente ordenanza tiene como objetivo establecer un marco normativo que garantice el adecuado ordenamiento, regulación y control de la implantación de infraestructura de telecomunicaciones en el Cantón Esmeraldas. Esto incluye estaciones base celular, centrales fijas, sistemas de radiocomunicaciones, telecomunicaciones en general y servicios de internet.

1. **Garantía de Cobertura y Mejora del Servicio.** La ordenanza responde a la necesidad de mejorar la conectividad y asegurar que las operadoras de telecomunicaciones puedan expandir sus servicios de manera eficiente. Este marco legal facilitará una mayor cobertura en el cantón, permitiendo que zonas rurales y vulnerables tengan acceso a servicios esenciales como telefonía móvil, internet y otros servicios de valor añadido.
2. **Fomento del Desarrollo Integral.** La implementación de esta normativa contribuye al desarrollo socioeconómico del Cantón Esmeraldas al garantizar un acceso equitativo a servicios de telecomunicaciones. Esto es clave para promover la educación, la salud, el comercio y la gobernanza digital en un contexto de transformación tecnológica y emergencia sanitaria.
3. **Incremento de Recursos para el Cantón.** La regulación contempla un pago único para la regularización de infraestructuras, lo que incrementará los ingresos municipales. Estos recursos se destinarán a la ejecución de obras y la mejora de servicios públicos, beneficiando directamente a la ciudadanía.
4. **Ordenamiento Urbano y Protección Ambiental.** La ordenanza establece directrices claras sobre la ubicación y diseño de las infraestructuras de telecomunicaciones. Esto garantiza que su instalación no afecte negativamente al entorno urbano ni al medio ambiente, promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible del cantón.
5. **Seguridad Jurídica y Equidad.** Este marco regulatorio brinda seguridad jurídica a las operadoras, estableciendo reglas claras y transparentes para la implantación de sus infraestructuras. Asimismo, fomenta la equidad entre empresas, evitando prácticas desleales y asegurando que todas cumplan con los mismos requisitos.
6. **Respuesta a Emergencias y Continuidad del Servicio.** En situaciones de emergencia sanitaria, desastres naturales u otras contingencias, contar con infraestructura regulada y bien mantenida es esencial para garantizar la comunicación efectiva y la continuidad de los servicios. Esta ordenanza fortalece la capacidad de respuesta del cantón frente a estas situaciones.
7. **Reducción de la Brecha Digital.** La ordenanza busca cerrar la brecha digital mediante la promoción de la conectividad en áreas remotas o desatendidas. Esto fomenta la inclusión social y garantiza que todos los ciudadanos tengan acceso a las oportunidades que ofrecen las telecomunicaciones modernas.
8. **Promoción de la Competencia y Mejora de la Calidad del Servicio.** La regulación también abarca a los proveedores de internet y otros servicios, incentivando una oferta diversificada y de calidad. Esto beneficia tanto a los ciudadanos como a las empresas, consolidando a Esmeraldas como un cantón competitivo en el ámbito tecnológico.

CONSIDERANDOS

Que, el numeral 2, del artículo 17, de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el Estado fomentará la pluralidad y la diversidad en la comunicación, y al efecto: "Facilitará la creación y el fortalecimiento de medios de comunicación públicos, privados y comunitarios, así como el acceso universal a las tecnologías de información y comunicación en especial para las personas y colectividad que carezcan de dicho acceso o lo tengan de forma limitada". Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 313, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "El Estado se reserva el derecho de administrar, regular, controlar y gestionar los sectores estratégicos, de conformidad con los principios de sostenibilidad ambiental, precaución, prevención y eficiencia".

Que, el artículo 314, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que el Estado será responsable de la provisión de servicios públicos, garantizando que estos respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad, y que los precios y tarifas de dichos servicios sean equitativos.

Que, el numeral 15, del artículo 326, de la Constitución de la República del Ecuador, prohíbe la paralización de servicios públicos esenciales, como telecomunicaciones, agua potable y saneamiento ambiental, entre otros, estableciendo límites para garantizar su funcionamiento.

Que, el inciso final del artículo 11, de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones establece que las tasas y contraprestaciones fijadas por los GAD para la utilización del suelo y espacio aéreo municipal se sujetarán obligatoriamente a la normativa técnica y política emitida por el Ministerio rector de las telecomunicaciones y de la sociedad de la información.

Que, el artículo 1, de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone la simplificación de trámites administrativos para garantizar una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad, promoviendo la relación ágil y racional entre administrados y la Administración Pública.

Que, los numerales 1, 3 y 11 del artículo 3, de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establecen que los trámites administrativos deben ser claros, sencillos, ágiles y pertinentes, eliminando toda complejidad innecesaria, con mecanismos declarativos que aseguren la verificación de requisitos tras la obtención de autorizaciones.

Que, el Acuerdo Ministerial Nro. 109, del Ministerio de Ambiente reforma los lineamientos de categorización ambiental, clasificando la implantación de estaciones base celulares como de mínimo impacto ambiental, bajo la categoría II.

Que, el Acuerdo Ministerial Nro. 041-2015 del Ministerio de Telecomunicaciones regula que por permisos de instalación o construcción de infraestructura en espacios públicos o privados los GAD podrán cobrar hasta 10 salarios básicos unificados (SBU) por una sola vez, y prohíbe cobrar valores adicionales no contemplados en dicha normativa.

Que, la Corte Constitucional, mediante la Sentencia No. 007-15-SIN-CC, publicada en el Registro Oficial No. 526, Tercer Suplemento de 19 de junio de 2015, declaró la inconstitucionalidad parcial de tasas municipales sobre cableado aéreo y soterramiento de cables, estableciendo que estas competencias corresponden exclusivamente al Estado Central.

Que, en virtud de lo anterior, es necesario realizar modificaciones a la ordenanza municipal que regula la utilización del espacio público, suelo y subsuelo dentro del cantón Esmeraldas, publicada en el Registro Oficial No. 452, el 22 de marzo del 2019, para alinearla con los principios y normativas constitucionales y legales vigentes.

Que, el numeral 5, del artículo 3, de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones (LOT) establece entre sus objetivos el "5. Promover el despliegue de redes e infraestructura de telecomunicaciones, que incluyen audio y video por suscripción y similares, bajo el cumplimiento de normas técnicas, políticas nacionales y regulación de ámbito nacional, relacionadas con ordenamiento de redes, soterramiento y mimetización".

Que, el artículo 9, de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones señala "(...) Para el caso de redes inalámbricas se deberán cumplir las políticas y normas de precaución o prevención, así como las de mimetización y reducción de contaminación visual. Los gobiernos autónomos descentralizados, en su normativa local observarán y darán cumplimiento a las normas técnicas que emita la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, así como a las políticas que emita el Ministerio rector de las Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, favoreciendo el despliegue de las redes".

Que, el inciso final del artículo 11, de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones señala: "Respecto del pago de tasas y contraprestaciones que por este concepto corresponda fijar a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales, en ejercicio de su facultad de regulación de uso y gestión del suelo y del espacio aéreo, se sujetarán de manera obligatoria a la política y normativa técnica que emita para el efecto el Ministerio rector de las telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información".

Que, el artículo 104, de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones señala que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados en todos los niveles deberán contemplar las necesidades de uso y ocupación de bienes de dominio público que establezca la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones y, sin perjuicio de cumplir con las normas técnicas y las políticas nacionales, deberán coordinar con dicha Agencia las acciones necesarias para garantizar el tendido e instalación de redes que soporten servicios de telecomunicaciones en un medio ambiente sano, libre de contaminación y protegiendo el patrimonio tanto natural como cultural. En el caso de instalaciones en bienes privados, las tasas que cobren los gobiernos autónomos descentralizados no podrán ser otras que las directamente vinculadas con el costo justificado del trámite de otorgamiento de los permisos de instalación o construcción. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados no podrán establecer tasas por el uso de espacio aéreo regional provincial o municipal vinculadas a transmisiones de redes de radiocomunicación o frecuencias del espectro radioeléctrico".

Que, el inciso primero del artículo 7, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial".

Que, el literal m) del artículo 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes "m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, como la colocación de publicidad, redes o señalización".

Que, el artículo 466.1, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: "(...) La Función Ejecutiva o la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias, expedirá las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo. Dichas políticas y normas son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, distritos metropolitanos, prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas. Además, los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento; para el uso y ocupación de espacios de vía pública; como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo".

Que, el artículo 566, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: "Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza".

Que, el artículo 567, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "El Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan por la prestación de los servicios públicos que otorguen las municipalidades, distritos metropolitanos y sus empresas. Para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuestos.

CAPÍTULO I:

OBJETO, ÁMBITO Y CONDICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.- Esta Ordenanza tiene por objeto regular, controlar y sancionar la instalación, establecimiento, tendido y/o despliegue de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio, video por suscripción, redes de servicios en el Cantón Esmeraldas. La infraestructura incluye postes, canalizaciones, pozos, cajas de revisión, torres, antenas, soportes de antenas, estructuras, sistemas de transmisión de telecomunicaciones, equipos, paredes, muros, salas de equipos y sistemas anexos. Se sujetarán a estas disposiciones las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que soliciten permisos para instalar o establecer dicha infraestructura.

Art. 2.- Condiciones generales para la instalación y despliegue de infraestructura.- La instalación, establecimiento, tendido y/o despliegue de infraestructura deberá cumplir con las siguientes condiciones generales: a) Las infraestructuras deberán integrarse al entorno circundante, adoptando medidas de proporción y mimetización necesarias, conforme a las políticas emitidas por la Dirección de Obras Públicas del GADMCE y demás normativas aplicables. b) En áreas protegidas, como el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) o Bosques Protectores (BP), el propietario de la infraestructura debe obtener la autorización ambiental correspondiente según la normativa nacional. c) Queda prohibida la instalación en monumentos históricos o bienes patrimoniales del Estado, a menos que se cuente con la autorización de la entidad competente. d) En proyectos de nuevas construcciones o rehabilitación, el cableado debe realizarse a través de infraestructura civil para telecomunicaciones, como ductos y cámaras internas, conforme a la Norma Ecuatoriana de Construcción y las directrices de ARCOTEL. e) El tendido y soterramiento de redes de telecomunicaciones debe cumplir con el Plan Nacional de Soterramiento y Ordenamiento de redes e infraestructura de telecomunicaciones emitido por MINTEL, así como con la normativa técnica de ARCOTEL. f) Se debe cumplir con la Norma Técnica Nacional para el cobro de contraprestaciones por el uso de postes y ductos para redes de telecomunicaciones, emitida por MINTEL. g) Las operadoras de servicios móviles avanzados deberán contratar y mantener vigente una póliza de seguro de responsabilidad civil para cubrir daños a terceros, garantizando la seguridad de las instalaciones.

Art. 3.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.- La instalación de infraestructuras debe minimizar la complejidad y el impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el entorno arquitectónico y paisajístico, conforme a la normativa vigente.

Art. 4.- Emisión de radiaciones y señalización.- Las infraestructuras deben contar con la señalización correspondiente sobre radiaciones y cumplir con el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante y otras normativas emitidas por las autoridades competentes.

Art. 5.- Responsabilidad civil frente a terceros.- El propietario de la infraestructura será responsable de los daños y perjuicios que cause a terceros durante todo el tiempo que la infraestructura permanezca instalada.

Art. 6.- Excepciones al pago de tasa por uso de espacio público.- Quedan exentas del pago de tasas por uso de espacio público las redes de servicios de: a) Sistema Nacional Interconectado (SIN) de 240KV y 138KV; b) Líneas de alta tensión de 69KV y más; c) Redes del Sistema de Alerta Temprana o de Seguridad Ciudadana; d) Redes de semaforización y control de tránsito vehicular; e) Redes para interoperabilidad de las áreas, unidades y dependencias públicas municipales.

CAPÍTULO II:

PERMISOS Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Art. 7.- Permiso municipal de instalación y despliegue de infraestructura.- Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, deben obtener un único permiso municipal de implantación para la instalación, tendido, despliegue o establecimiento de infraestructura de telecomunicaciones, estaciones base celular, audio, video por suscripción y redes de servicios.

Art. 8.- Trámite para la obtención del permiso.- El propietario o representante legal deberá presentar una solicitud escrita dirigida al Alcalde del GADMCE, quien la derivará a la Dirección de Obras Públicas y a la Dirección de Planificación, según corresponda.

La solicitud deberá incluir:

1. Copia del título habilitante o registro otorgado por ARCOTEL.
2. Copia del permiso o registro ambiental emitido por el Ministerio del Ambiente o GAD Provincial.
3. Informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, en caso instalaciones de instalación en áreas históricas o patrimoniales se adjunta el informe de la dirección de cultura.
4. Planos de instalación firmados por el responsable técnico.
5. Detalle económico de la infraestructura.
6. Informe técnico que garantice la estabilidad estructural y seguridad sísmica desde la dirección de Medio Ambiente y Riesgo.
7. Autorización escrita del propietario del predio, si la instalación no es en dominio público.
8. Autorización de la DGAC, Dirección General de Aviación Civil cuando sea necesario por altura o ubicación.
9. Copia certificada de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros.
10. Pago de la patente municipal y registro único de contribuyentes (RUC) actualizado.
11. Escritura pública de constitución de la persona jurídica, cuando aplique.
12. Informe de línea de fábrica o su equivalente, cuando corresponda.
13. El dueño del predio donde se va a instalarla la infraestructura tecnológica debe presentar el Certificado de no adeudar al GADMCE municipal ni a sus empresas adscritas ni empresas y públicas.

Art. 9.- Evaluación técnica y otorgamiento del permiso.- Una vez revisados los requisitos, la Dirección de Planificación certificará que la instalación no afecte el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Con los informes favorables, la máxima autoridad administrativa del GADMCE otorgará el permiso de implantación y la Dirección de Obras Públicas emitirá, cuando corresponda, la licencia para uso del espacio público.

Art. 10.- Plazo para el otorgamiento del permiso.- El trámite de revisión y otorgamiento del permiso se realizará en un plazo máximo de **30 días** desde la entrega completa de la documentación.

Art. 11.- Prelación.- Las solicitudes se atenderán en estricto **orden de recepción y cumplimiento de requisitos**, conforme a la documentación presentada.

Art. 12.- Vigencia del permiso.- El permiso permanecerá vigente mientras la infraestructura esté operativa en el cantón. El operador deberá **notificar el desmontaje** o retiro de la infraestructura, lo que anulará automáticamente el permiso.

Art. 13.- Tasas por permisos de instalación.- La tasa por instalación y establecimiento de infraestructura será de:

- 10 SBU para operadoras nacionales.
- 5 SBU para operadoras locales.
- Si el costo de la infraestructura es menor a 42 SBU, se pagará 2 SBU.

Art. 14.- Condiciones generales de implantación.- Las infraestructuras deberán cumplir con:

- El uso y ocupación del suelo y normativa vigente.
- La integración estética con el entorno urbano o rural.
- Las zonas de aproximación aérea establecidas por la DGAC.
- La prohibición de instalación en áreas protegidas, patrimoniales o arqueológicas.
- Las regulaciones sobre emisiones de radiación no ionizante.

Art. 15.- Condiciones particulares.

- En zonas urbanas, la altura máxima será de 72 metros; en zonas rurales, 110 metros.
- En edificaciones, las estructuras deben respetar la arquitectura y estar debidamente justificadas.
- Las pequeñas antenas podrán colocarse en postes de alumbrado u otros elementos urbanos con autorización previa.
- Se deberán implementar medidas para reducir el impacto visual y garantizar la seguridad estructural.

Art. 16.- Tendido de cables en edificaciones.

- En edificios existentes, los cables deberán instalarse por ductos o canaletas no visibles.
- En nuevas construcciones, el cableado se realizará a través de infraestructura subterránea o ductos técnicos adecuados para telecomunicaciones.

Art. 17.- Infracciones y sanciones.- Esta prohibida la implantación o el uso del espacio público sin el permiso correspondiente. Las infracciones serán investigadas por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgo, y podrán sancionarse con:

- Multas de hasta cinco (5) SBU.
- Revocatoria del permiso o licencia, en caso de incumplimientos graves o reiterados.

Art. 18.- Extinción y modificación de licencias.- La licencia se extinguirá:

- a) Si no se inician las actividades dentro de 60 días posteriores al otorgamiento.
- b) Por falta de pago de tasas.
- b) c) Por violaciones reiteradas a la normativa o infracciones ambientales.

Art. 19.- Registro de redes.- La Dirección de Obras Públicas mantendrá un registro actualizado de todas las redes e infraestructuras desplegadas en el cantón, que servirá como base para la planificación urbana y de servicios.

La información tendrá carácter confidencial y estará protegida conforme a la ley.

Art. 20.- Supletoriedad.- Las disposiciones de este capítulo se complementan con las normas de defensa del consumidor, protección ambiental, patrimonio cultural, seguridad y ordenamiento territorial vigentes en el país.

Capítulo III:

Derechos, Obligaciones y Responsabilidad Social de los Prestadores de Servicios

Art. 21.- Derechos y Obligaciones de los Prestadores o Proveedores de Servicios.- Los prestadores o proveedores de servicios que hayan obtenido la licencia para el uso del espacio público para redes de servicios, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

Derechos: a) Instalar o desplegar en el cantón Esmeraldas la infraestructura y redes aéreas o subterráneas necesarias para la prestación de los servicios públicos o privados domiciliarios. b) Renovar la licencia para el uso del espacio público conforme a los términos y condiciones establecidos en la presente Ordenanza. c) Denunciar la instalación clandestina de redes, para que el GAD Municipal de Esmeraldas proceda con las acciones administrativas correspondientes. d) Informar sobre limitaciones o prohibiciones en los procesos de despliegue y tendido de redes e infraestructura, para que el GAD Municipal adopte las acciones administrativas pertinentes.

Obligaciones: a) Identificar las redes conforme con las normas técnicas emitidas por la Dirección de Obras Públicas. b) Instalar y desplegar las redes y la infraestructura necesaria para la operatividad de los servicios, siguiendo las normativas de la Dirección de Obras Públicas. c) Pagar las tasas por el uso del espacio público para redes de servicios dentro del plazo establecido. d) Desarrollar obras civiles para el tendido de redes aéreas o soterradas, que incluyan capacidad adicional para el tendido de redes de propiedad municipal (espacios, puertos, sockets, ductos, etc.), la cual deberá ser puesta a disposición de la Dirección de Obras Públicas una vez concluida la obra.

Responsabilidad Social: Los prestadores o proveedores de servicios deberán ofrecer, como parte de su responsabilidad social con la ciudad, zonas de internet públicas de acceso gratuito. La cantidad de estas zonas dependerá de la cobertura, el tamaño y la capacidad instalada con un mínimo de 5 puntos wifi.

CAPÍTULO IV

INFORME JURÍDICO No. 170-PSM-GADMCE-2025

Asunto: Revisión Jurídica Final – Proyecto de Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que regula la implantación de estaciones base celular y demás infraestructuras de telecomunicaciones en el cantón Esmeraldas.

Antecedentes: En atención al Memorando No. GADMCE-DTI-2025-0461 y como parte del proceso de actualización normativa solicitado por la Dirección de Tecnologías de la Información, esta Procuraduría Síndica ha procedido con la revisión jurídica final del

proyecto de Ordenanza Reformatoria que regula la implantación de estaciones base celular, redes de telecomunicaciones y servicios de internet en el Cantón Esmeraldas.

La necesidad de reforma se fundamenta en lo dispuesto en las sentencias emitidas por la Corte Constitucional, en especial la Sentencia No. 004-16-SIN-CC y la Sentencia No. 011-16-SIN-CC, las cuales anularon normas municipales por vulnerar competencias exclusivas del Estado y por establecer tasas sin sustento técnico ni legal.

NORMATIVA APLICABLE

1. Constitución de la República del Ecuador

- Art. 17, numeral 2, determina que el Estado fomentará la pluralidad y la diversidad en la comunicación, y al efecto: "Facilitará la creación y el fortalecimiento de medios de comunicación públicos, privados y comunitarios, así como el acceso universal a las tecnologías de información y comunicación en especial para las personas y colectividad que carezcan de dicho acceso o lo tengan de forma limitada".
- Art. 240 confiere a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

2. Ley Orgánica de Telecomunicaciones (LOT)

- Art. 11, inciso final: "Respecto del pago de tasas y contraprestaciones que por este concepto corresponda fijar a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales, en ejercicio de su facultad de regulación de uso y gestión del suelo y del espacio aéreo, se sujetarán de manera obligatoria a la política y normativa técnica que emita para el efecto el Ministerio rector de las telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información."
- Art. 104: "Los GAD deberán contemplar las necesidades de uso y ocupación de Bienes de dominio público que establezca dicha Agencia. En caso de instalaciones en bienes privados, las tasas que cobren los GAD no podrán ser otras que las directamente vinculadas al costo justificado del trámite de otorgamiento de permisos."

3. COOTAD

- Art. 566: "Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios..."
- Art. 567: "El Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan por la prestación de los servicios públicos que otorguen las municipalidades, distritos metropolitanos y sus empresas. Para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuestos."

4. Sentencia Constitucional No. 004-16-SIN-CC La Corte determinó que: "la competencia exclusiva en materia de telecomunicaciones corresponde al Estado central, a través del órgano rector, y no puede ser interferida ni limitada por ordenanzas municipales que impongan requisitos, restricciones o cobros no previstos en la ley o en la normativa técnica nacional."

5. Sentencia No. 007-15-SIN-CC Se declaró la inconstitucionalidad parcial de tasas por soterramiento y cableado aéreo impuestas por los GAD, al no estar respaldadas por la competencia legal ni técnica nacional, constituyendo una doble imposición sobre servicios estratégicos.

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ORDENANZA REFORMATORIA

1. **Competencia del GAD:** La ordenanza respeta el marco de competencias establecido en la Constitución y en la LOT. Limita su ámbito al uso y gestión del suelo y espacio público, sin irrumpir en competencias del Estado central sobre planificación de redes, espectro radioeléctrico ni regulación técnica.
2. **Tasas Municipales:** El Art. 11 de la ordenanza establece un pago único de hasta 10 SBU, conforme al Acuerdo Ministerial No. 041-2015 del MINTEL, sin exceder lo permitido y dejando de lado cualquier pretensión de establecer tasas por cableado o soterramiento.
3. **Sustento Técnico:** El cobro por uso del espacio público se vincula al metraje instalado, respetando el principio de proporcionalidad y la doctrina establecida por la Corte sobre que toda tasa debe guardar relación directa y comprobable con el servicio prestado.
4. **Simplificación de Trámites:** Se ajusta a lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, al establecer un procedimiento único, claro, y con plazo definido para la emisión de permisos.
5. **Incorporación de Políticas Nacionales:** Se incluye el cumplimiento obligatorio de las normas técnicas y políticas emitidas por el Ministerio de Telecomunicaciones y ARCOTEL.
6. **Responsabilidad Social y Reducción de la Brecha Digital:** La ordenanza incorpora obligaciones de responsabilidad social, como la provisión de acceso a internet gratuito, promoviendo así los principios constitucionales de inclusión y acceso universal a las TIC.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. El texto reformado de la ordenanza cumple con las observaciones de la Corte Constitucional en las sentencias No. 004-16-SIN-CC, 011-16-SIN-CC y 007-15-SIN-CC.
2. La regulación se limita al ámbito legítimo de competencia municipal: "uso del espacio público y control del ordenamiento urbano", sin interferir con la gestión estatal del espectro ni la planificación técnica de las redes.
3. Las tasas establecidas están justificadas, son únicas, proporcionales y ajustadas al marco técnico nacional.
4. Se ha respetado el principio de legalidad, seguridad jurídica, simplificación administrativa y proporcionalidad.

Esta Procuraduría Síndica emite el presente **informe jurídico favorable** al texto del proyecto de Ordenanza Reformatoria y recomienda continuar con su trámite de aprobación en el Concejo Municipal, conforme al procedimiento previsto en el COOTAD.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Primera.- La presente Ordenanza, se constituye en una Ordenanza Derogatoria a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS Y DE RADIOCOMUNICACIONES EN EL CANTÓN ESMERALDAS.

DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS:

Primera. - Esta Ordenanza a partir de su sanción tendrá inmediata aplicación dentro de la jurisdicción o circunscripción territorial del cantón Esmeraldas quedando sin efecto todas las demás relacionadas con la presente ordenanza.

Segunda.- Regularización de estaciones base celular, centrales fijas, de radiocomunicaciones, telecomunicaciones y proveedores de Internet. Las empresas de telecomunicaciones y proveedores de Internet que se encuentren instaladas y en funcionamiento en el cantón Esmeraldas, conforme a la Ordenanza Sustitutiva que regula la implantación de estaciones base celular, centrales fijas, de radiocomunicaciones, telecomunicaciones y proveedores de Internet, deberán ser regularizadas en un plazo máximo de 180 días, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial. Durante este plazo, los operadores deberán cumplir con los requisitos técnicos, administrativos y legales establecidos en esta normativa para su adecuada regularización.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, publicación en la Gaceta Municipal del dominio web de la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, el día 27 de noviembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VICKO ALFREDO
VILLACIS TENORIO**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgtr. Vicko Villacís Tenorio
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS



Firmado electrónicamente por:
**RAMIRO CRISTHIAN
QUINTERO CAICEDO**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO que la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS, DE RADIOCOMUNICACIONES, TELECOMUNICACIONES Y PROVEDORES DE INTERNET EN EL CANTÓN ESMERALDAS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, en sesión ordinaria realizada del 20 de noviembre de 2025 y en sesión ordinaria del 27 de noviembre de 2025, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 27 de noviembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**RAMIRO CRISTHIAN
QUINTERO CAICEDO**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS. - 27 de noviembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS, DE RADIOCOMUNICACIONES, TELECOMUNICACIONES Y PROVEDORES DE INTERNET EN EL CANTÓN

ESMERALDAS, al Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas para su sanción respectiva.

Esmeraldas, 27 de noviembre de 2025.



Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS. - De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), y habiéndose observado el trámite legal, SANCIONO Y ORDENO la promulgación de la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS, DE RADIOCOMUNICACIONES, TELECOMUNICACIONES Y PROVEDORES DE INTERNET EN EL CANTÓN ESMERALDAS, a los 27 días del mes de noviembre de 2025.

Esmeraldas, 27 de noviembre de 2025.



Mgtr. Vicko Villacís Tenorio
ALCALDE DEL CANTÓN ESMERALDAS

SECRETARÍA GENERAL.- SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, el Mgtr. Vicko Villacís Tenorio, Alcalde del cantón Esmeraldas, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS, DE RADIOCOMUNICACIONES, TELECOMUNICACIONES Y PROVEDORES DE INTERNET EN EL CANTÓN ESMERALDAS, a los 27 días del mes de noviembre de 2025.

Esmeraldas, 27 de noviembre de 2025.



Mgtr. Ramiro Quintero Caicedo
SECRETARIO DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra, como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación, como referencia para el ordenamiento territorial, como guía elemental para la prestación de servicios públicos, como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y, como riesgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

La presente ordenanza para el Bienio 2026-2027 tiene como objetivo actualizar los criterios de valoración del suelo y de las construcciones que componen los predios urbanos del cantón El Carmen.

Con esta actualización se pretende subsanar errores y transparentar los criterios metodológicos empleados en la anterior ordenanza, de tal forma que se cuente con una herramienta transparente y técnicamente sustentada que permita la correcta aplicación de técnicas valorativas basados en la oferta y demanda del mercado local, costos de construcción y tipologías constructivas usadas en el medio.

En el caso del valor del suelo, se definen sectores homogéneos con valores de suelo base, obtenidos de acuerdo a un estudio de mercado de inmuebles en venta, superposición de capas temáticas descriptivas y su posterior análisis estadístico; posteriormente se emplean factores de ajuste para la individualización del valor del suelo en cada predio.

Para el valor de las construcciones, se consideran las tipologías constructivas observadas en el cantón, valoradas en términos de valor de reposición por la calidad constructiva, de acuerdo con el tipo de elementos y acabados observados, y posteriormente se aplican factores de ajuste por edad y estado de conservación y mantenimiento.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que el “Ecuador

es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

Que, en este Estado 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. 10 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”;

Que, el Art. 66, numeral 23 de Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas el derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas (...);

Que, el Art. 76 de Constitución de la República del Ecuador, determina que “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso (...);”;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el Art. 264, numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 acuerdo con el Art. Art. 426 de la Constitución: “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”. Lo que implica que la Constitución de la República del Ecuador adquiere fuerza normativa; es decir, puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- c) 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 literal d) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es atribución del Alcalde o Alcaldesa, presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; y

Que, el Art. 60, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que es atribución del Alcalde o Alcaldesa, presentar con facultad pivativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la

información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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;

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos y su aplicación se sujetará a las normas establecida en este Código. Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado;

Que, el régimen tributario se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 496 establece lo siguiente: “Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados

puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

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

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio, la revisión la hará el concejo municipal, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son sujetos pasivos del impuesto predial urbano los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida en la ley;

Que, el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

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

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

Que, el Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que están exentas del pago impuestos a la que se refiere la sección segunda, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbanos-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social (...);
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, y;
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo cantonal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación (...);

Que, el Art. 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

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

así como los edificios con fines industriales.

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

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

Que, el Art. 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: Cobro de impuestos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

Que, el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: Pago del Impuesto.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Que, el Art. 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que, las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias,

legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;

Que, el Art. 5 del Código Tributario, determina que: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria (...);

Que, el Art. 21 del Código Tributario, determina que la obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará a favor del respectivo sujeto activo y sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción.

Este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.

En el caso de obligaciones tributarias establecidas luego del ejercicio de las respectivas facultades de la Administración Tributaria, el interés anual será equivalente 1.3 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción.

Este sistema de cobro de intereses se aplicará también para todas las obligaciones en mora que se generen en la ley a favor de instituciones del Estado, excluyendo las instituciones financieras, así como para los casos de mora patronal ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, el Art. 88 del Código Tributario, dispone que la determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas:

1. Por declaración del sujeto pasivo;

2. Por actuación de la administración; o,
3. De modo mixto;

Que, el Art. 150 del Código Tributario, dispone que los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímile del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito;

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

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

Que, la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores, en el Art. 14, determina que, toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exoneradas del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos;

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades en su Art. 75, respecto del Impuesto predial contempla: “Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se

aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente;

Que, el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios prevé que los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento;

Que, en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 20, del lunes 14 de marzo de 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide el Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, mismo que tiene como objeto expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Por lo expuesto, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en uso de su facultad legislativa determinada en el Art. 240 de la Constitución de la república del Ecuador, en concordancia con lo que determinan los literales a) y b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, EXPIDE la:

ORDENANZA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA EN EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es dictaminar las normas jurídicas y técnicas aplicables al catastro urbano del cantón El Carmen, el inventario de la información catastral, la determinación de los componentes valorativos de las propiedades, valoración masiva mediante metodologías sustentadas y métodos automatizados de gestión de la información, lineamientos para el cobro del impuesto predial y procedimientos establecidos para la actualización, mantenimiento y seguimiento técnico del sistema informático y sistemas de información geográfica.

Art. 2.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

1. CODIFICACIÓN CATASTRAL

De conformidad a lo que establece el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, en su Art. 11, la clave catastral debe seguir la siguiente estructura y número de dígitos por componente:

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Para predios en régimen de propiedad horizontal, se deberá añadir a la estructura anterior los componentes adicionales:

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

2. LEVANTAMIENTO PREDIAL

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal de acuerdo al CAPÍTULO I DEL ACUERDO MINISTERIAL Nro. MIDUVI- MIDUVI-2022-0003-A para los contribuyentes o responsables de entregar 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 y la determinación del hecho generador.

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen.

Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y de cabeceras parroquiales rurales (amanzanadas) del cantón El Carmen, provincia de Manabí, las personas naturales o

jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Art. 7.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, el GAD Municipal El Carmen notificará a través de medios escritos, radiales y/ o por medios digitales como el correo electrónico, mensajes de textos, página web o redes sociales institucionales, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

CAPÍTULO II

AVALÚO DEL PREDIO URBANO

Art. 8.- VALOR DEL SUELO URBANO.- Para establecer el valor unitario del suelo se emplean los siguientes parámetros:

1. CARTOGRAFÍA TEMÁTICA

Se cuenta con cartografía temática en los sistemas de información geográfica, misma que describe cobertura de servicios básicos, infraestructura vial, disponibilidad de equipamiento urbano, factores de riesgos naturales y de contaminación ambiental.

2. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO

Se cuenta con un estudio de mercado con muestras de inmuebles en venta dentro de la zona urbana, los mismos que son caracterizados en sus atributos físicos, de accesibilidad, servicios e infraestructura. Estas muestras se emplean como insumo para la delimitación de los sectores homogéneos de valoración (ver Anexo 1).

3. VARIABLES EXPLICATIVAS DEL VALOR DEL SUELO

A partir de la información de la cartografía temática, se realiza una identificación de variables explicativas aplicables a la totalidad de los predios en estudio, las cuales se relacionan con los atributos identificados en las muestras de inmuebles del método comparativo de mercado.

4. DEFINICIÓN DE SECTORES HOMOGÉNEOS

Por medio de un análisis estadístico de las variables explicativas del valor del suelo, se realiza una valoración masiva, la misma que después de un proceso de normalización permite establecer sectores homogéneos de valoración (ver Anexos 5, 6 y 7).

5. FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

Después de la identificación del sector homogéneo al cual se adscribe el predio, se realiza una individualización del valor del terreno mediante la aplicación de factores de corrección del suelo (ver Anexo 2).

El valor individual del suelo se calcula de la siguiente manera:

$$V_{SI} = V_{SH} * F_{AT} * A$$

Donde:

V_{SI} = Valor del suelo individual

V_{SH} = Valor del suelo de acuerdo con sector homogéneo

F_{AT} = Factores de ajuste (multiplicación de todos los factores de corrección)

$$F_{AT} = F_{AEE} * F_{ART} * F_{AG} * F_{AS} * F_{AA} * F_{AB} * F_{ACR} * F_{AT} * F_{AF} * F_{AL} * F_{AR} * F_{AS} * F_{AUS}$$

Donde:

F_{AEE} = Ajuste por factibilidad de energía eléctrica

F_{ART} = Ajuste por factibilidad de redes telefónicas

F_{AG} = Ajuste por factibilidad de agua no tratada

F_{AS} = Ajuste por factibilidad de alcantarillado

F_{AA} = Ajuste por existencia de aceras

F_{AB} = Ajuste por existencia de bordillos

F_{ACR} = Ajuste por tipo de capa de rodadura

F_{AT} = Ajuste por topografía del suelo

F_{AF} = Ajuste por forma

F_{AL} = Ajuste por localización de la manzana

F_{AR} = Ajuste por riesgo sobre el predio

F_{AS} = Ajuste por superficie

F_{AUS} = Ajuste por uso de suelo

Art. 9.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES.- El valor de las edificaciones se establece como la suma de las obras principales, cuyo valor unitario se identifica por tipología, calidad constructiva, edad y estado de conservación y mantenimiento, junto con el valor de las obras complementarias identificadas en el interior del predio.

1. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Este método consiste en la estimación de un costo de construcción medio estimado con base en un presupuesto simulado, el mismo que contempla tipología, materialidad, calidad de construcción y nivel de acabados. Para determinar el

valor de reposición por metro cuadrado se realiza una sumatoria de los aportes al valor de los diferentes elementos constructivos, es decir, se determina cuál es la incidencia relativa de cada elemento en la conformación del valor por metro cuadrado de construcción (ver Anexo 3).

2. VALOR RELATIVO ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Para el cálculo del valor relativo de cada elemento constructivo, se partió desde un presupuesto simulado para una vivienda tipo, calculando el costo directo de cada elemento y dividiéndolo para el área total de la vivienda. Al costo directo se le consideró un incremento del 14% por concepto de costos indirectos correspondientes a una vivienda de características económicas. Se realizaron ajustes para contemplar elementos relacionados a tipologías distintas a vivienda (cerchas, puertas enrollables, etc.).

Para las obras adicionales se cuenta con valores de construcción base en función del tipo de obra. Los valores de construcción por elemento y la ponderación de calidades de construcción se puede observar en el Anexo 3.

3. FACTORES DE CORRECCIÓN POR DEPRECIACIÓN

Para la depreciación se emplea el método de Ross – Heidecke en el cual se toma en cuenta la edad en relación a la vida útil, y el estado de conservación y mantenimiento. Cada tipología constructiva se encuentra asociada a una vida útil estimada, por lo cual se deprecian a diferente tasa. El detalle de los coeficientes de depreciación se encuentra descrito en el Anexo 4. Con lo antes detallado, el valor de la construcción se obtiene mediante la siguiente expresión:

$$V_{CI} = V_{CR} * F_{AD} * F_{AAO} * A$$

Donde:

V_{CI} = Valor medio de la construcción a condición actual.

V_{CR} = Valor medio de reposición de la construcción de acuerdo con tipología y calidad constructiva.

F_{AD} = Factor de ajuste por depreciación de acuerdo con edad, vida útil y estado de conservación y mantenimiento.

F_{AAO} = Factor de ajuste por avance de obra.

A = Área de construcción cubierta

4. FACTORES DE CORRECCIÓN POR AVANCE DE OBRA

Se identifica el avance de obra de la construcción, de forma que se aplican factores de corrección según la tabla indicada en el Anexo 4.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales;
- e) 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; y,
- f) En las propiedades horizontales urbanas las edificaciones serán evaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

CAPÍTULO III

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 11.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

El valor catastral imponible es la suma del valor de la propiedad de los diferentes predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio.

El valor de la propiedad es aquel, registrado en el catastro urbano, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Art. 12.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO.- Determinados los valores individuales del suelo y construcciones de cada predio urbano, cumpliendo lo establecido en el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se determinará el valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD = AVALÚO TERRENO + AVALÚO CONSTRUCCIONES

Para el caso de las propiedades horizontales el valor asignado se determinará por medio

de las alícuotas declaradas del total del avalúo del terreno y las construcciones.

El resultado de este cálculo, servirá para que la administración municipal otorgue los certificados de avalúos de la propiedad y la determinación de los tributos municipales y de terceros que le afecten por Ley.

Art. 13.- DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para el caso de predios urbanos, se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del cinco por mil (5‰) para el caso de predios urbanos; las cuales se actualizarán cada bienio conforme lo dispuesto en los Art. 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Conforme a este artículo, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:

SBU Desde	SBU Hasta	Tarifa Básica	Tarifa Excedente
0	25	EXENTO DE PAGO	
25	43	0,00025	0,00025
43	86	0,00025	0,00026
86	130	0,00026	0,00027
130	217	0,00027	0,00028
217	652	0,00028	0,00029
652	1086	0,00029	0,00030
1086	1739	0,00030	0,00031
1739	2173	0,00031	0,00032
2173	999999999	0,00032	0,00033

Para cada rango del avalúo inicial, al resultado de la multiplicación de la remuneración básica unificada del trabajador en general y lo valores estipulados en cada rango inicial, se le sumará el valor de 0.01 centavos de dólar.

Para el BIENIO 2026-2027 se verificará el valor del impuesto predial con los datos catastrales y tributarios del año 2025. El impuesto predial a emitir no podrá ser menor al emitido en el año 2025, determinándose como excepción a los lotes que hayan sufrido una afectación y queden en remanencia; a los mismos únicamente se les reprocesará su valor a cancelar conforme al área de remanencia aprobada por los informes de la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial.

Se establece que el impuesto predial urbano mínimo a pagar por predio será de DIEZ DÓLARES AMERICANOS (\$10,00).

Art. 14.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 Dirección Financiera, una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 15.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2%) anual se aplicará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, acorde a lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, conforme lo determina el Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Con base en los catastros rurales, la dirección financiera municipal dispondrá a la Jefatura de Rentas o a la Unidad competente la emisión de los títulos de crédito correspondientes. Para la determinación del impuesto exigible a partir del 1 de enero, se considerarán todas las modificaciones catastrales registradas hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior. Una vez que los títulos sean refrendados por la máxima autoridad financiera, registrados y contabilizados, se remitirán a la Tesorería Municipal para su recaudación, sin que medie la necesidad de notificación individual al contribuyente.

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.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.- Las propiedades que estén sujetas al régimen de propiedad horizontal, serán valuadas en función de las alícuotas respectivas de cada copropietario.

Art. 19.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- La notificación del pago de los impuestos prediales, así como sus adicionales se realizará mediante publicación en la prensa escrita y hablada, y/o de manera digital, a través de mensaje de texto, correo electrónico, en la página web del Municipio o por cualquier medio disponible.

Art. 20.- ÉPOCA DE PAGO.- La notificación del pago de los impuestos prediales, así como sus adicionales se realizará mediante publicación en la prensa escrita y hablada, y/o de manera digital, a través de mensaje de texto, correo electrónico, en la página web del Municipio o por cualquier medio disponible.

El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro. El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 2 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 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal.

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

Art. 21.- EXENCIONES DE IMPUESTOS.- Están exentas del pago de los impuestos

a que se refiere el Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbanos-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social (...);
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo cantonal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación (...);

Así mismo, aplican las exenciones temporales referidas en el Art. 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, correspondiente a los siguientes casos:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- d) Además, están exonerados del pago del impuesto predial urbano los adultos mayores, de conformidad con lo que determina el Art. 14 de la Ley Orgánica de Adultos Mayores. De la misma manera están exoneradas del dicho pago y en el porcentaje las personas con discapacidad, de conformidad a lo que determina el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Catastros y Avalúos conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, 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. 23.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con

el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 24.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Con la finalidad de actualizar el mapa general del cantón, y así brindar avalúos ajustados a la realidad sin que se afecte a los contribuyentes, la Dirección de Regulación, Ordenamiento y Planificación Territorial a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, en trámite de fraccionamiento, partición, transferencia de dominio, avalúos simples, certificaciones varias, se requerirá a los interesados que se cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Levantamiento planimétrico georreferenciado de la propiedad donde conste la información sobre linderos, dimensiones, cabidas, afectaciones de ríos, quebradas, esteros, red de alta tensión, vías, entre otras, y, las edificaciones existentes.
- b) Los levantamientos planimétricos georreferenciados elaborados por los profesionales que van adjuntos a los trámites de particiones, fraccionamientos y transferencia de dominio, obligatoriamente deberán ser autorizados con su respectiva firma electrónica.
- c) Entrega de los archivos en formatos: shapefile y DWG.
- d) Adicional los levantamientos planimétricos georreferenciados deberán presentarse impresos en formato adecuado a la escala.
- e) Los levantamientos planimétricos georreferenciados se deben presentar en coordenadas UTM zona 17 hemisferio sur, SIRGAS ECUADOR (para fines prácticos WGS84).

SEGUNDA.- Forman parte de la presente ordenanza los **Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10**, los mismos que se adjuntan como documentos habilitantes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Se establece un plazo de 180 días para gestionar la subsanación del error de buena fe existente en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2024 – 2027, relacionado con la inclusión de las cabeceras parroquiales rurales a zonas urbanas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normativas cantonales de igual o menor jerarquía expedidas con anterioridad a la presente Ordenanza, relacionadas con la formación de catastros prediales urbanos, determinación, emisión, administración y recaudación de los impuestos a la propiedad urbana en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- De conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto a los predios urbanos en el Bienio 2026-2027.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Ing. Mayra Alejandra Cruz García
ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN



Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 5 de enero del 2026, a las 15H50. En concordancia con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted, Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del cantón El Carmen, la ORDENANZA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en primer y segundo debate en sesiones ordinarias realizadas el día miércoles 17 y miércoles 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Lo certifico.-



Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 8 de enero del 2026, a las 15H30. **VISTOS.-** En uso de las facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** favorablemente la **ORDENANZA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027,** y dispongo su promulgación y publicación, conforme lo determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE.**



Ing. Mayra Alejandra Cruz García
ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN

Proveyó y firmó el Decreto que antecede, la Ing. Mayra Alejandra Cruz Garcia, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de El Carmen, a los ocho días del mes de enero del dos mil veintiséis.

Lo certifico.-



Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

ANEXO 1 – EJEMPLO DE FICHA DE RECOLECCIÓN DE DATOS

		GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL EL CARMEN JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS		DIRECCION DE REGULACIÓN, ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.	
FICHA DE RECOLECCION DE BIENES INMUEBLES INVESTIGADOS					FICHA N° 15
DATOS				FOTOGRAFIA - UBICACIÓN	
FECHA DE INVESTIGACION:		12/8/2025		X= 670780 Y=9969115	
1.- DATOS GENERALES DEL OFERTANTE:					
NUMERO DE CLAVE CATASTRAL:		1304500104017016			
FUENTE DE INFORMACION		PROPIETARIO DIRECTO			
NOMBRE VENDEDOR/PROMOTOR/INTERMEDIARIO		SALAZAR DELGADO EDILMA PASTORA			
NUMERO DE CONTACTO		939878950			
2.- DATOS GENERALES DEL INMUEBLE EN VENTA					
NOMBRE DEL BARRIO O SECTOR		BARRIO: LOTIZACION PARAISO			
UBICACIÓN O DIRECCION		SANTA MARIA - CALLE 24 DE JULIO, S/I			
UNIDAD CONSTRUCTIVA (PH)		NO			
3.- DATOS LEGALES DEL INMUEBLE EN VENTA					
LEGALIDAD DEL PREDIO (SI /NO ESCRITURA)		SI CUENTA CON ESCRITURA			
4.-DATOS VALORATIVOS DEL INMUEBLE EN VENTA					
PRECIO TOTAL OFERTADO		25,000			
PRECIO NEGOCIABLE		21,000			
SERVICIOS		AGUA	ALC	LUZ	
CALLES		TIERRA	ASFALTO	ADOQUIN	
EQUIPAMIENTO					
5.- DATOS TECNICOS DEL INMUEBLE EN VENTA					
TERRENO					
AREA DEL TERRENO (m2)		400 m²			
TOPOGRAFIA PLANO	LOCALIZACION INTERM	FORMA RECTANGULAR	TAMAÑO 400 m²		
CONSTRUCCION		# DE PISOS 1 PISO			
AREA DE CONSTRUCCION TOTAL (m2)	100 m²	ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO
AÑO DE LA CONSTRUCCION	2020	ESTRUCTURA	H.A	ACERO	OTRO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCION		SOCIAL	ECONOMICO	MEDIO	ALTO
INSTALACIONES ESPECIALES	CLIMATIZACION	PISCINA	OTROS		
OBSERVACIONES:					
RELEVADOR ANDREA HOLGUIN	FIRMA/SUMILLA	REVISOR JAVIER ZAMBRANO	FIRMA/SUMILLA		



UBICACIÓN



FOTO FACHADA

ANEXO 2 - FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS		FORMA		USO DE SUELO	
Energía eléctrica		Regular	1.00	Vacío	1
Tiene	1.00	Irregular	0.90	Acuacultura	1.05
No tiene	0.95	Muy irregular	0.85	Agrícola	0.9
Red telefónica		LOCALIZACIÓN DE LA MANZANA		Agroindustrial	1.25
Tiene	1.00	En L	1.03	Bienestar social	1
No tiene	1.00	En T	1.08	Casa comunal	1
Agua no tratada		En cruz	0.90	Comercial	1.15
Tiene	1.00	En callejón	0.80	Comercial y residencial	1.1
No tiene	0.92	Pasaje	0.95	Conservación	0.9
Sanitarias / alcantarillado		Interior	0.70	Cultural	1
Tiene	1.00	Esquinero	1.08	Diplomático	1
No tiene	0.87	En cabecera	1.13	Educación	1
Pozo séptico	0.91	Manzanero	1.17	Espacio público	1
EXISTENCIA DE ACERAS		Triángulo	1.00	Financiero	1
Tiene	1.00	Intermedio	1.00	Forestal	0.9
No tiene	0.95	RIESGO		Hidrocarburos	1
EXISTENCIA DE BORDILLOS		Ninguna	1.00	Industrial	1.25
Tiene	1.00	Volcánico	1.00	Institucional privado	1.1
No tiene	0.95	Heladas y vientos	1.00	Institucional público	1.1
MATERIAL O CAPA DE RODADURA		Hundimientos	0.70	Minero	1
Adoquín cemento	0.95	Contaminación	0.70	Pecuario	1
Pavimento rígido	1.00	Deslaves	0.70	Preservación patrimonial	1
Pavimento flexible	1.00	Inundaciones	0.70	Protección ecológica	0.9
Adoquín piedra	0.95	SUPERFICIE		Recreación y deporte	1
Empedrado	0.90	0 - 100	1.18	Religioso	1
Lastre	0.78	100 - 200	1.00	Residencial	1
Tierra	0.75	200 - 300	0.91	Salud	1.1
Sin tratamiento	0.70	300 - 1000	0.80	Servicios	1.1
TOPOGRAFÍA DEL SUELO		1000 - 2500	0.68	Comercial alto	1.2
A nivel	1.00	2500 - 5000	0.54	Transporte	1
Plano	1.00	5000 - 10000	0.46	Turismo	1.1
Bajo nivel	0.80	10000 en adelante	0.27		
Sobre nivel	0.80				
Escarpado arriba	0.85				
Pendiente leve	0.95				
Pendiente media	0.90				
Pendiente fuerte	0.80				
Escarpado bajo	0.60				

ANEXO 3 – VALOR DE CONSTRUCCIONES**VALORES DE REPOSICIÓN POR ELEMENTO CONSTRUCTIVO**

ARMAZÓN		PAREDES		REVESTIMIENTO PISO	
No tiene	\$0.00	No tiene	\$0.00	No tiene	\$0.00
Aporticada	\$39.25	Bahareque	\$0.00	Adoquín	\$16.88
Soportante	\$8.08	Bloque	\$71.88	Alfombra	\$36.45
Mixta	\$20.83	Caña	\$14.19	Cerámica	\$18.58
COLUMNAS Y PILASTRAS		Ladrillo	\$96.97	Césped sintético	\$0.00
No tiene	\$0.00	Ferrocemento	\$86.53	Duela procesada	\$36.73
Acero	\$72.22	Gypsum	\$86.53	Encementado	\$7.14
Caña	\$21.55	Prefabricado simple	\$86.53	Piso flotante	\$21.95
Hierro	\$72.22	Madera común	\$38.19	Tablón gres	\$32.41
Hormigón armado	\$48.06	Madera procesada fina	\$84.04	Láminas de tol corrugado	\$0.00
Madera común	\$33.81	Malla	\$10.44	Madera común/tabla	\$21.95
Mixto metal / hormigón	\$72.22	Zinc	\$28.57	Mármol	\$12.70
Pilotaje de HA	\$48.06	Lona	\$0.00	Marmolina/marmetón	\$12.70
VIGAS Y CADENAS		Piedra	\$0.00	Parquet	\$32.42
No tiene	\$0.00	Adobe	\$0.00	Pintura de alto tráfico	\$8.71
Acero	\$70.76	Tapial	\$0.00	Porcelanato	\$24.67
Caña	\$13.68	Mixta	\$71.88	Tablón	\$32.42
Hierro	\$70.76	ESCALERA		Vinil	\$19.15
Hormigón armado	\$16.76	No tiene	\$0.00	Baldosa de cemento	\$32.41
Madera común	\$6.86	Hormigón armado	\$10.43	Baldosa	\$32.41
Madera procesada	\$16.84	Hierro	\$6.08	Granito	\$36.73
CONTRAPISO		Madera	\$7.64	REVESTIMIENTO INTERIOR	
No tiene	\$0.00	Piedra	\$0.00	No tiene	\$0.00
Hormigón simple	\$22.81	Ladrillo	\$0.00	Madera fina	\$84.36
Ladrillo visto	\$22.81	Hormigón simple	\$10.43	Madera común	\$57.10
Tierra	\$0.00	CUBIERTA		Arena cemento	\$0.00
Caña	\$8.00	No tiene	\$0.00	Tierra	\$50.58
ENTREPISO		Acero	\$23.50	Azulejo/cerámica	\$33.05
No tiene	\$0.00	Caña	\$8.87	Mármol/marmolina	\$26.07
Acero-hormigón	\$48.28	Hierro vigas metálicas	\$23.50	Grafiado/chafado/afines	\$33.05
Hierro-hormigón	\$48.28	Losa hormigón armado	\$98.07	Aluminio	\$51.71
Losa-hormigón armado	\$85.94	Madera común	\$16.60	Piedra/ladrillo ornamental	\$37.76
Madera-hormigón	\$34.87	Madera procesada fina	\$40.70	Calciminas	\$10.42
Madera común	\$47.38	Estéreo estructura	\$56.27	Caucho	\$7.81
Madera procesada fina	\$58.44	Cerchas metálicas	\$56.27	Esmalte	\$10.42
Novalosa	\$48.28	Cerchas de madera	\$16.60	Graniplast	\$26.07
		Hormigón armado	\$68.65	Alucobond	\$51.71
		Loseta	\$80.44	Fachaleta	\$37.76
				Laca	\$7.81

NOTA: Para los valores de reposición se realizaron presupuestos simulados, con los precios unitarios actualizados de la Cámara de la Construcción de Quito.

REVESTIMIENTO EXTERIOR	
No tiene	\$0.00
Madera fina	\$36.66
Madera común	\$24.82
Arena cemento	\$0.00
Tierra	\$0.00
Azulejo/cerámica	\$21.99
Mármol/marmolina	\$14.36
Graficado/chafado/afines	\$11.33
Aluminio	\$44.95
Piedra/ladrillo ornamental	\$16.40
Calciminas	\$4.53
Caucho	\$3.40
Esmalte	\$4.53
Graniplast	\$11.33
Alucobond	\$44.95
Fachaleta	\$16.40
Laca	\$3.40
REVESTIMIENTO ESCALERA	
No tiene	\$0.00
Madera fina	\$1.06
Madera común	\$0.72
Arena cemento	\$0.00
Acero	\$0.21
Azulejo/cerámica	\$0.64
Mármol/marmolina	\$0.42
Baldosa cemento/vinil	\$0.63
Aluminio	\$5.22
Piedra/ladrillo ornamental	\$1.90
Piso flotante	\$0.72
Alfombra	\$1.20
Porcelanato	\$0.81
Granito	\$1.20
Caucho	\$0.10
Laca	\$0.10
TUMBADO	
No tiene	\$0.00
Caña enlucida	\$8.05
Fibra mineral	\$12.15
Gypsum	\$13.70
Madera procesada fina	\$26.65
Madera triplex	\$22.52
Madera común	\$17.10
Aglomerado	\$17.10
Malla enlucida	\$5.89
Arena cemento	\$0.00
Champeado	\$10.02
Estuco-fibrocemento	\$13.70
Yeso	\$13.70

REVESTIMIENTO CUBIERTA	
No tiene	\$0.00
Arena cemento	\$0.00
Asbesto	\$18.46
Cady paja	\$8.05
Cerámica	\$18.59
Chova	\$20.44
Ferrocemento	\$18.46
Madera-ladrillo	\$39.35
Polycarbonato	\$18.42
Teja ordinaria	\$24.67
Teja vidriada	\$32.50
Tejuelo	\$24.67
Zinc	\$10.59
Baldosa cemento	\$18.59
Fibrocemento	\$18.46
Steel panel	\$19.84
Galvalume	\$19.84
Paja	\$8.05
Teja	\$39.35
Caucho	\$3.51
PUERTAS	
No tiene	\$0.00
Aluminio-vidrio	\$20.28
Hierro	\$9.14
Madera panelada	\$10.66
Madera tramboreada	\$10.96
Metálica enrollable	\$7.83
Plástico preformado	\$9.14
Tol	\$9.14
Vidrio templado	\$21.38
Caña	\$0.40
Malla	\$0.98
Hierro/madera	\$10.96
Zinc	\$0.98
Madera común	\$10.66
VENTANAS	
No tiene	\$0.00
Aluminio	\$4.95
Hierro	\$2.88
Madera común	\$7.31
Madera fina	\$7.31
Plástico preformado	\$7.31
Caña	\$0.00
Madera malla	\$4.95
Enrollable	\$6.92

VIDRIOS	
No tiene	\$0.00
Malla	\$0.62
Vidrio común	\$1.19
Vidrio templado	\$1.37
Vidrio catedral	\$1.71
CUBRE VENTANAS	
No tiene	\$0.00
Aluminio	\$5.11
Hierro	\$5.11
Madera común	\$2.88
Madera fina	\$2.88
Enrollable	\$6.92
CLOSET	
No tiene	\$8.08
Madera fina	\$39.28
Madera común	\$25.58
Aluminio	\$25.58
Tol/hierro	\$25.58
SANITARIO	
No tiene	\$0.00
Pozo ciego	\$6.00
Canalización aguas servidas	\$6.00
Canalización aguas lluvias	\$6.00
Canalización combinadas	\$6.00
Pozo séptico	\$6.00
Descarga directo al mar	\$6.00
Descarga directo al río	\$6.00
BAÑOS	
No tiene	\$0.00
Letrina	\$0.00
Común	\$0.00
Medio baño	\$5.19
1 baño	\$7.35
2 baños	\$14.71
3 baños	\$22.06
4 baños	\$29.41
Más de 4 baños	\$36.77
ELÉCTRICAS	
No tiene	\$0.00
Alambre exterior	\$6.93
Tubería exterior	\$14.02
Empotradas	\$19.10
Sobrepuestas	6.93
Mixta	14.02

ANEXO 4 - FACTORES DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES**VIDA ÚTIL POR SISTEMA CONSTRUCTIVO**

TIPOLOGÍA	VIDA ÚTIL
Hormigón armado	55
Hormigón armado / metálica cubierta ligera	55
Acero estructural	55
Madera	30
Caña	10
Mixto metal / hormigón	55

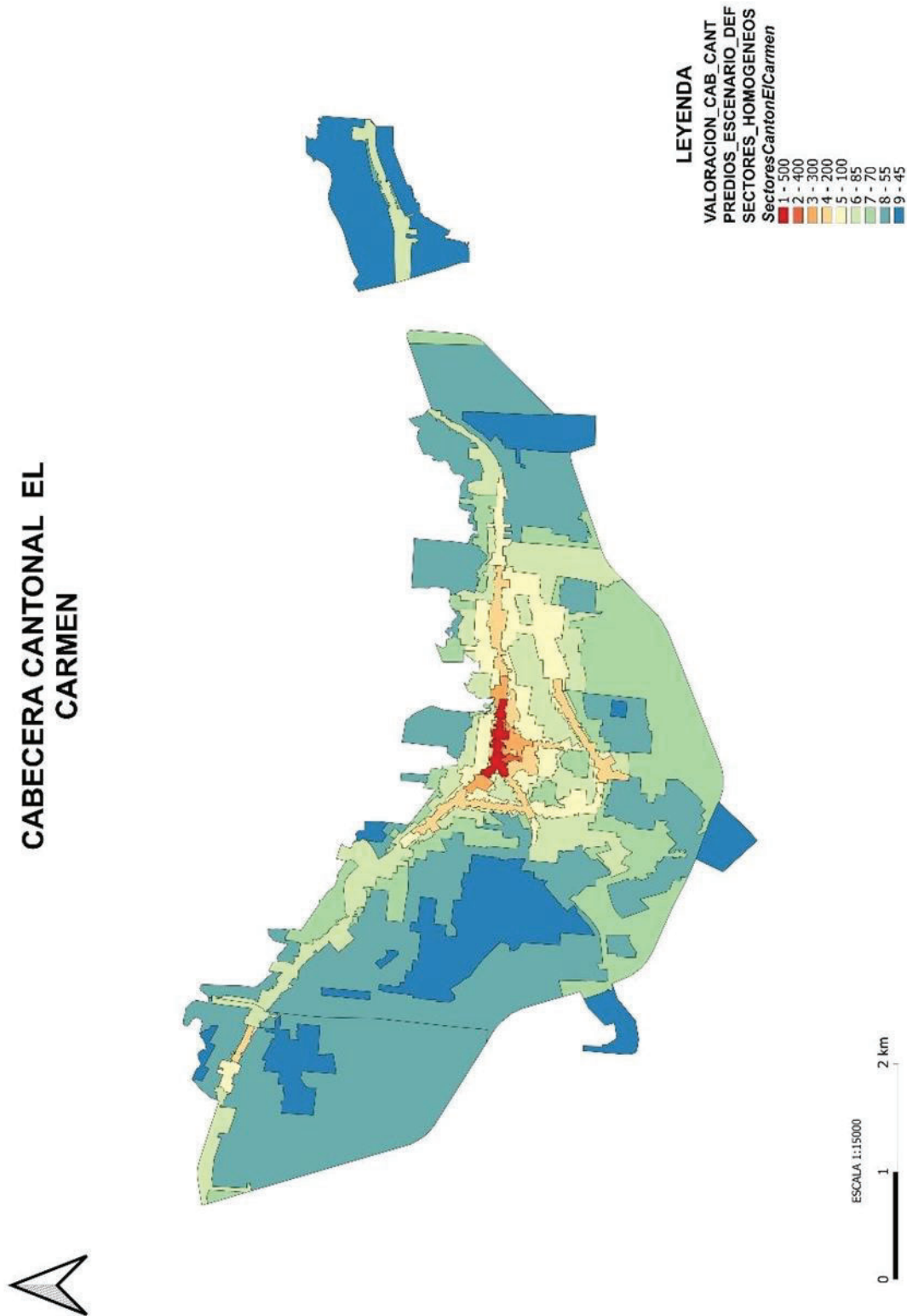
FACTOR DE AJUSTE POR DEPRECIACIÓN

% Edad	Estado de conservación y mantenimiento			
	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
0% 5%	1.000	0.975	0.819	0.474
5% 10%	0.974	0.949	0.798	0.462
10% 15%	0.945	0.921	0.774	0.448
15% 20%	0.914	0.891	0.748	0.433
20% 25%	0.880	0.858	0.721	0.417
25% 30%	0.844	0.822	0.691	0.400
30% 35%	0.805	0.785	0.659	0.382
35% 40%	0.764	0.745	0.626	0.362
40% 45%	0.720	0.702	0.590	0.341
45% 50%	0.674	0.657	0.552	0.319
50% 55%	0.625	0.609	0.512	0.296
55% 60%	0.574	0.559	0.470	0.272
60% 65%	0.520	0.507	0.426	0.246
65% 70%	0.464	0.452	0.380	0.220
70% 75%	0.405	0.395	0.332	0.192
75% 80%	0.344	0.335	0.282	0.163
80% 85%	0.280	0.273	0.229	0.133
85% en ad.	0.214	0.208	0.175	0.101

FACTOR DE AJUSTE POR AVANCE DE OBRA

CONDICIÓN FÍSICA	FACTOR
En estructura	0.5
Sin acabados	0.8
Reconstruida	1
Terminada	1

ANEXO 5 - MAPA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO – SECTORES
HOMOGÉNEOS CABECERA CANTONAL



WILFRIDO LOOR MOREIRA

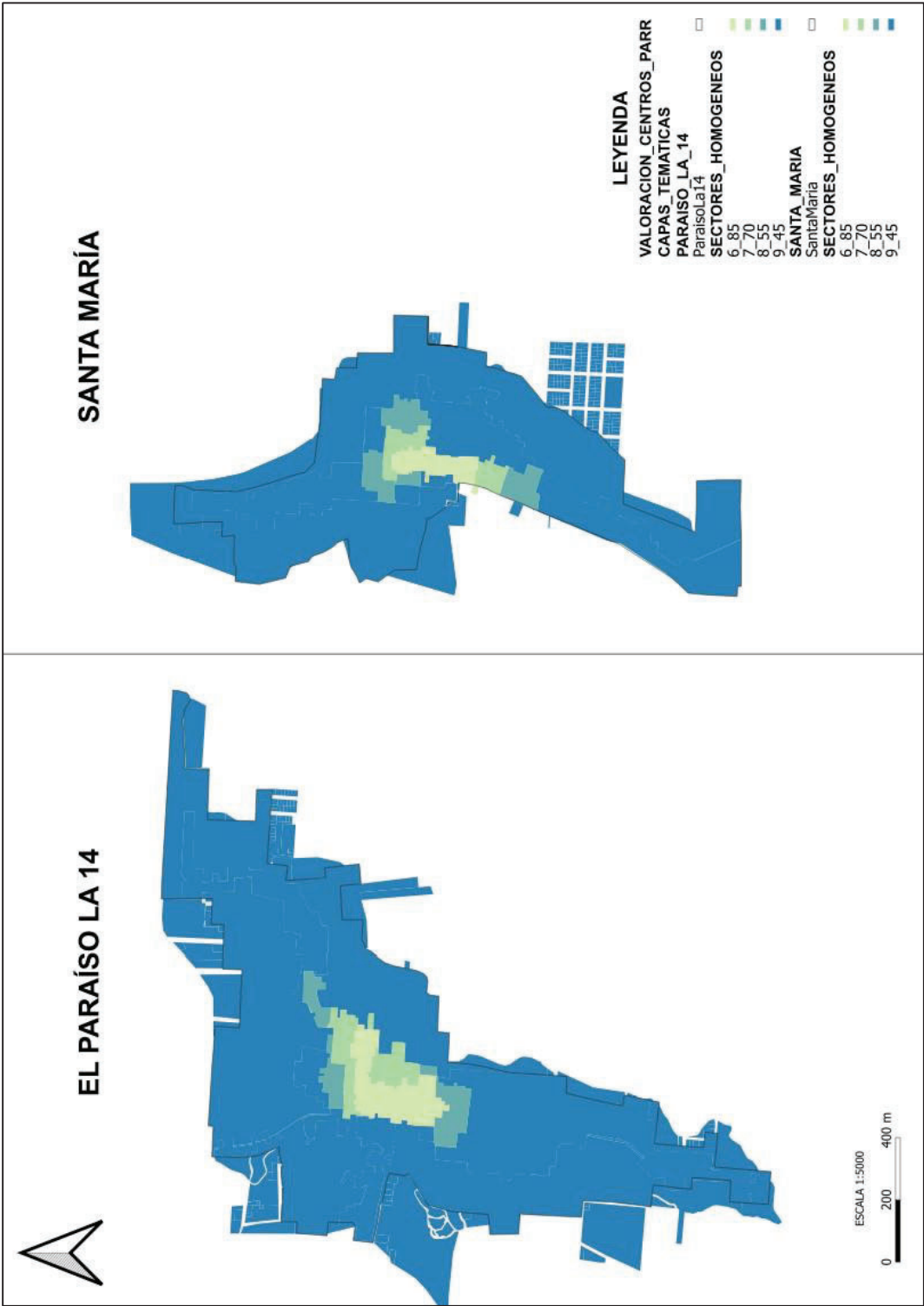
SAN PEDRO DE SUMA

LEYENDA

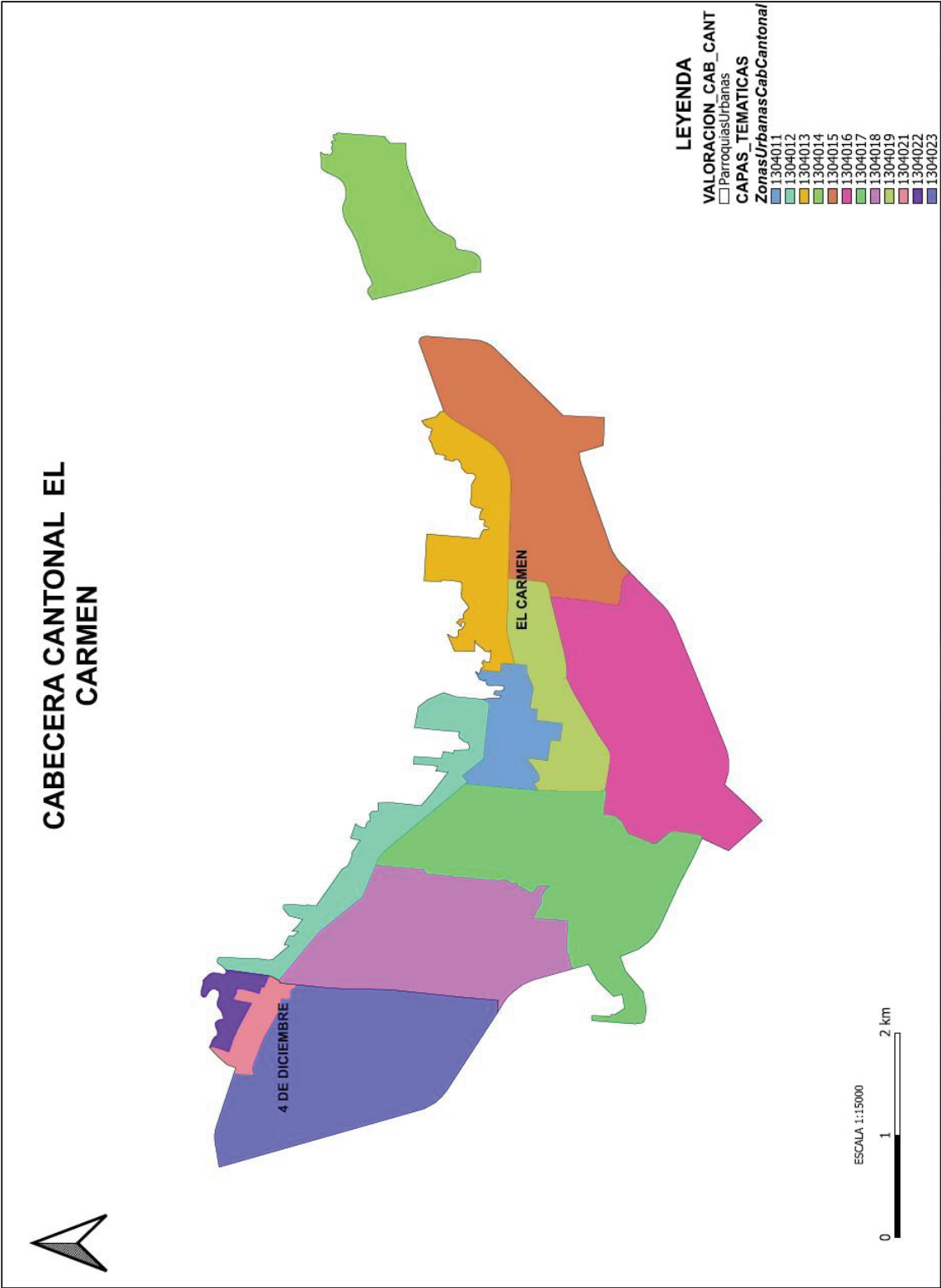
VALORACION_CENTROS_PARR
CAPAS_Tematicas
WILFRIDO_LOOR_MOREIRA
WilfridoLoorMoreira - 45
1304041
SAN_PEDRO_DE_SUMA
SanPedroDeSuma - 45
1304031

ESCALA 1:5000
0 200 400 m

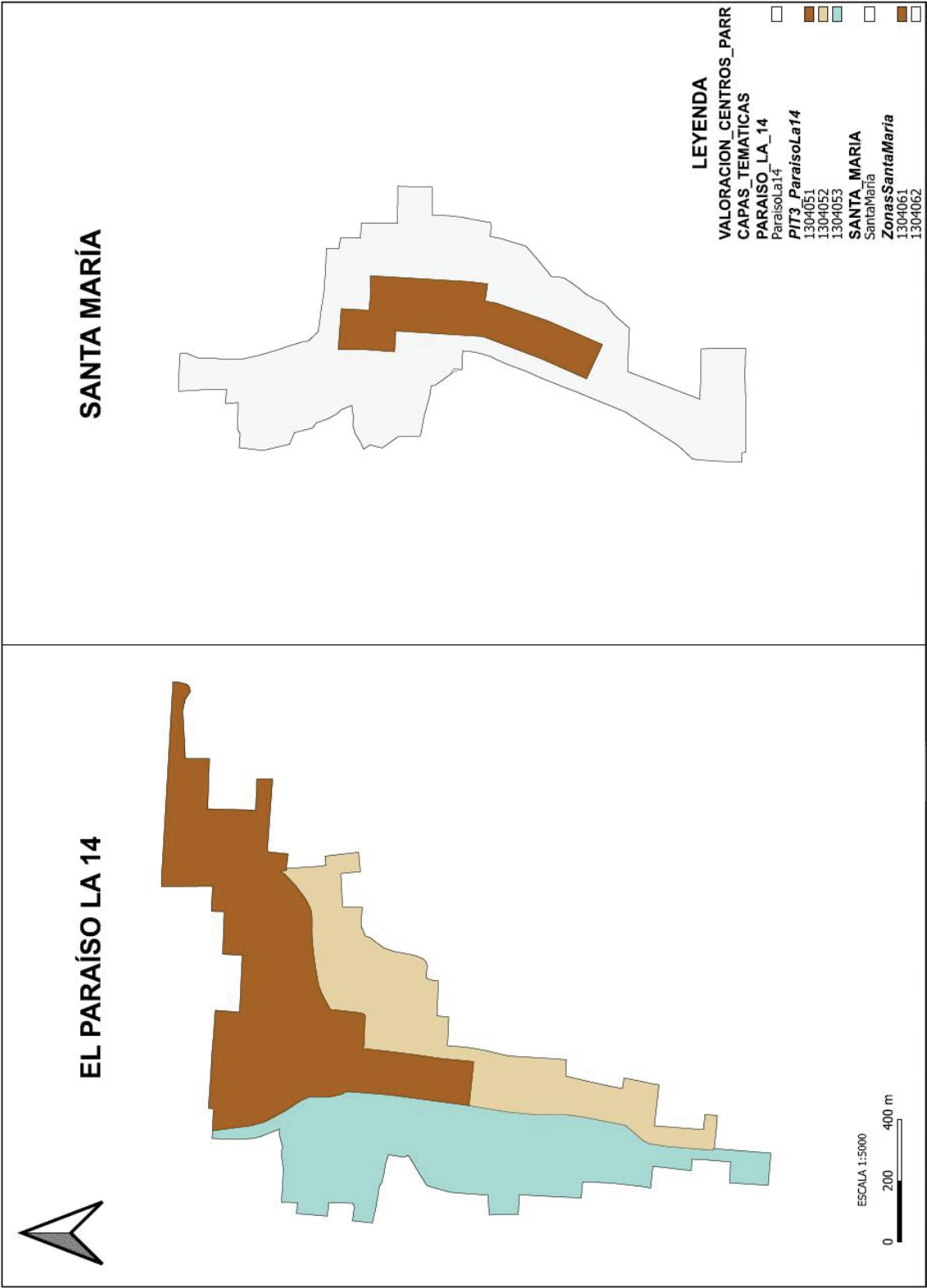
ANEXO 7 -MAPA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO – SECTORES HOMOGÉNEOS CABECERAS PARROQUIALES PARAÍSO LA 14 Y SANTA MARIA



ANEXO 8 - ZONAS CABECERA CANTONAL



ANEXO 9 - ZONAS CABECERAS PARROQUIALES PARAÍSO LA 14 Y SANTA MARIA



ANEXO 10 – ZONAS, SECTORES, Y VALORACIÓN POR SECTOR HOMOGÉNEO

CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	VALOR DEL SUELO [\$/m2]
El Carmen	El Carmen	1	1	500
			2	400
			3	300
			4	200
			5	100
			6	85
			7	70
		2	4	200
			5	100
			6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		3	4	200
			5	100
			6	85
			7	70
			8	55
		4	6	85
			8	55
			9	45
		5	4	200
			5	100
			6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		6	4	200
			5	100
			6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		7	4	200
			5	100
			6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		8	6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		9	4	200
			5	100
			6	85
			7	70

CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	VALOR DEL SUELO [\$/m2]
El Carmen	4 De Diciembre	1	4	200
			5	100
			6	85
			7	70
		2	6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		3	7	70
			8	55
			9	45
	Wilfrido Loor Moreira	1	9	45
	San Pedro de Suma	1	9	45
	El Paraíso La 14	1	6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		2	6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		3	6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		1	6	85
			7	70
			8	55
			9	45
		2	6	85
			7	70
			8	55
			9	45

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Para el Estado y los municipios el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la organización del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria, su descripción física, jurídica, administrativa y económica. Un adecuado manejo de la información catastral amparado en la legislación relacionada con el tema catastral, incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal como base de datos para la planificación y es el principal insumo para el ordenamiento territorial, enfocados en la ágil y eficaz prestación de servicios públicos como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo. Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de la normativa cantonal correspondiente, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), Nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo estas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes parámetros: a) La formación misma del catastro inmobiliario; a) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del cantón; y, b) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

La presente administración municipal, en cumplimiento de la disposición prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), y en observación del Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero del 2022, por el cual se emite la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, que establece regulaciones técnicas para la conformación, actualización, mantenimiento de catastro y valoración urbana y rural de los bienes inmuebles, normas técnicas que son de aplicación obligatoria a nivel nacional, ha considerado necesario construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria del sujeto pasivo del pago de impuestos prediales.

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. 10 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) prescribe que, las fuentes de derecho se han ampliado considerando que: “Las persona, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), determina que “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso (...)”;

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), determina 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 CRE, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el Art. 264 numeral 9 del de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), en concordancia con el literal i) del artículo 55 del COOTAD, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencias exclusivas y entre una de ellas está la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador (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, los numerales 1, 2 y 3 del Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determinan 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 público, 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. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, de conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “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”. Lo que implica que la Constitución de la República del Ecuador (CRE) adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente, y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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: Literal i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que al concejo municipal le corresponde: Literal a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; Literal b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; Literal c) 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. 60, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal d), determina que es atribución del Alcalde o Alcaldesa presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal, en el ámbito de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, el Art. 60, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal e) determina que es atribución del Alcalde o Alcaldesa presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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. El gobierno central a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado 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 riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley;

Que, el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Posterior a su promulgación, remitirá en archivo digital las gacetas oficiales a la Asamblea Nacional. El Presidente de la Asamblea Nacional dispondrá la creación de un archivo digital y un banco nacional de información de público acceso que contengan las normativas locales de los gobiernos autónomos descentralizados con fines de información, registro y codificación.

La remisión de estos archivos se la hará de manera directa o a través de la entidad asociativa a la que pertenece el respectivo nivel de gobierno. La información será remitida dentro de los noventa días posteriores a su expedición;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizado en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el valor de la propiedad es la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El Valor del suelo; b) El valor de las edificaciones; y, c) El valor de reposición;

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo (...);”

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad,

proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;

Que, el Art 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos, podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código”;

Que, el Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural;

Que, el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones;

Que, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo, aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto del valor de los inmuebles rurales, se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas;

Que, el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: “Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”;

Que, el Art. 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: “Valor Imponible.- 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, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente;

Que, el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que están exentas del pago del impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas; d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

Que, el Art. 5 del Código Tributario, determina que: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria (...);

Que, el Art. 21 del Código Tributario, determina que la obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará a favor del respectivo sujeto activo y sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde

la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. Este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.

En el caso de obligaciones tributarias establecidas luego del ejercicio de las respectivas facultades de la administración tributaria, el interés anual será el equivalente a 1.3 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción.

Este sistema de cobro de intereses se aplicará también para todas las obligaciones en mora que se generen en la ley a favor de instituciones del Estado, excluyendo las instituciones financieras, así como para los casos de mora patronal ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;

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

Que, el Art. 88 del Código Tributario establece que la determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas:

1. Por declaración del sujeto pasivo;
2. Por actuación de la administración; o,
3. De modo mixto.

Que, el Art. 150 del Código Tributario determina que los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa, en facsímile o electrónica del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito;

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

Que, el Art. 715 del Código Civil 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 justifique serlo;

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, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el siguiente sentido: “si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”;

Que, el numeral 3 del Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural, y definirán el uso y la gestión del suelo;

Que, el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos

de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la Autoridad Agraria Nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural, a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía;

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

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, 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. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley;

Que, conforme a lo establecido en Segundo Inciso de la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se establecen 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;

Que, la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores, en el Art. 14, determina que, toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un

máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exoneradas del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos;

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades en su Art. 75, respecto del Impuesto predial contempla: “Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente;

Que, el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios prevé que los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento;

Que, en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 20, del lunes 14 de marzo de 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI- MIDUVI-2022-0003-A, NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, mismo que tiene como objeto expedir las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

Por lo expuesto, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, EXPIDE la:

ORDENANZA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD RURAL EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, 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 de conformidad con la Ley.

Art. 2.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los impuestos establecidos en el COOTAD.

Art. 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen.

Art. 4.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 5.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

CAPÍTULO II

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Art. 6.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD.- Para la valoración de las propiedades, conforme lo determina el COOTAD, se procede de manera separada para el suelo y las construcciones. En las construcciones, a su vez, la valoración de la propiedad se aplicará para cada bloque de construcción. La valoración de la propiedad total de la construcción será la suma de los valores que se obtuvieren con tal procedimiento. Por último, la valoración total de la propiedad será la suma de los valores que se obtuvieren para el suelo y la construcción.

Los predios rurales son valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo más el valor de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos se describen a continuación:

1. **VALOR DEL TERRENO (avalúo del terreno).-** El valor del avalúo individual del terreno está dado por la multiplicación de: el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad, la superficie del predio, y el factor de afectación. La fórmula para el avalúo individual del terreno será la siguiente:

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

$$Fa = FaT \times FaAVC \times FaCS \times FaUS$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO (zonas geoeconómicas)

Fta = FACTOR DE TAMAÑO

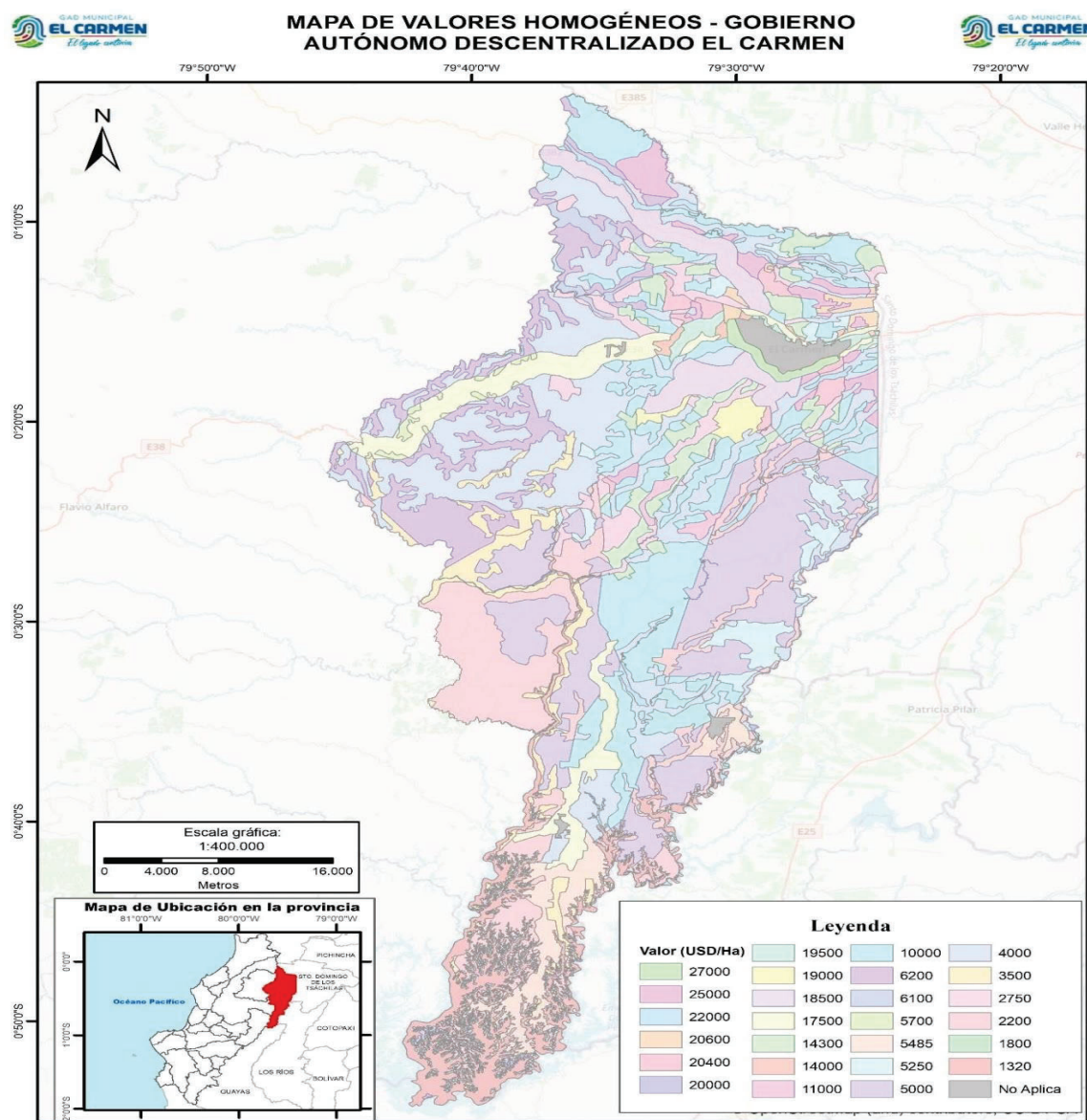
FaT = FACTOR DE TOPOGRAFIA

FaAVC = FACTOR DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaUS = FACTOR DE USO

El valor de los sectores homogéneos se presenta en el siguiente mapa adjunto:



NUM_ZONA	VALOR_HA	NUM_ZONA	VALOR_HA
1	25000	16	6200
2	20000	17	6100
3	27000	18	5700
4	22000	19	5485
5	17500	20	5250
6	20600	21	5000
7	20400	22	4000
8	19500	23	3500
9	19000	24	3500
10	18500	25	2750
11	17500	26	2200
12	14300	27	1800
13	14000	28	1320
14	11000		
15	10000		

1.1 FACTORES DE AFECTACIÓN

1.1.1 Factor tamaño (Fta)

Para el cálculo del factor tamaño, la unidad es el predio y se aplicará de la siguiente manera:

MAYORES A 1 HAS		
DESDE	HASTA	FACTOR
1 HAS	2 HAS	0,95
2 HAS	5 HAS	0,80
5 HAS	en adelante	0,60

1.1.2 El factor de afectación por topografía (FaT) será definido de la siguiente manera:

CÓDIGO	PENDIENTE		FACTOR
1	No aplica	No aplica	1,00
2	muy suave	2-5%	1,00
3	suave	5-12%	0,99
4	media	12-25%	0,98
5	media a fuerte	25-40%	0,97
6	fuerte	40-70%	0,92
7	muy fuerte	mayor a 70%	0,90

1.1.3 El factor de accesibilidad a vías de comunicación (FaAVC):

CÓDIGO	VIA	FACTOR
1	principal primer orden	1,00

2	segundo orden	0,98
3	tercer orden	0,95
4	cuarto orden. caminos senderos	0,92

1.1.4 El factor de calidad del suelo (FaCS):

CÓDIGO	TIPO SUELO	FACTOR
1	Arcilloso	0,95
2	Areno francoso	0,95
3	Franco	1,00
4	Franco arcilloso	0,97
5	Franco arenoso	0,97
6	Franco limoso	0,97
7	No aplica	1,00

1.1.5 El factor de afectación de uso del suelo será definido de la siguiente manera:

CODIGO	USO DEL SUELO	FACTOR	PROPUESTO
1	Agrícola	1,00	1,00
2	Ganadería	1,00	1,00
3	Forestal	1,00	1,00
4	Agrícola-ganadería	1,00	1,00
5	Agrícola-minifundio	1,00	0,95
6	Industrial	1,00	0,98
7	Recreacional	1,00	1,00
8	Habitacional	1,00	0,95
9	Educacional	1,00	0,98
10	Comercial	1,00	0,85
11	Salud	1,00	0,95
12	Religioso	1,00	0,95
13	Militar	1,00	0,95
14	Agrícola-bioacuático	1,00	1,00
15	Plantas de tratamiento		0. 90
16	Botaderos de basura		0.90
17	Avícolas		0.90
18	Cementerio		0.90

- 2. ÁREAS ESPECIALES.-** Se denominan áreas especiales dentro del sector rural a todos aquellos predios que tengan áreas menores a 10.000 metros cuadrados y que por lo general tienen características habitacionales. Estas áreas serán valoradas según el valor determinado como especial dentro de cada sector.

MENORES A 1 HAS		
EN METROS		
DESDE	HASTA	FACTOR
0	200	0,0012
200	500	0,0008
500	1000	0,0007
1000	5000	0,00016
5000	10000	0,00012

- 3. VALOR DE LA EDIFICACIÓN (Avalúo de la construcción).**- El avalúo de la construcción está constituido por la suma del valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permita 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.

Se aplica la siguiente fórmula:

$$Ae = A \times V \times C$$

Donde:

Ae = Avalúo individual de la edificación;

A = Área de la edificación;

V = Valor del metro cuadrado de la edificación

C = Coeficiente de afectación

- 3.1 COEFICIENTE DE AFECTACIÓN:** Edad y estado de conservación la evaluación de este coeficiente se realiza sobre el tipo de material utilizado en la estructura, en la edad y en el porcentaje de conservación definido en la ficha catastral; y,

- 3.2 VALOR DE REPOSICIÓN EDIFICACIONES:** Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente. El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

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

cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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 del metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

- a) Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
- b) Sumatoria de los costos de los rubros;
- c) 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,
- d) 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 del valor de 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 y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

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

1. **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; y,
2. **El valor de la edificación** = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 7.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen por medio de la Dirección Financiera o quien haga sus veces, notificará a través de medios escritos, radiales y/ o por medios digitales como correo electrónico, mensajes de textos, página web o redes sociales institucionales a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 8.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir de la suma de los valores de los predios que posea un propietario en el cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado previa la aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 9.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará sumando el valor de las propiedades dentro del cantón por la tarifa básica, más el valor del excedente por mil, según la siguiente tabla:

TABLA BANDA IMPOSITIVA RURAL			
SBU		SBU	482
DESDE	HASTA	Tarifa Básica	Tarifa Excedente
0	15		
15	21	0.00025	0.00026
21	32	0.00027	0.00028
32	39	0.00029	0.00030
39	43	0.00031	0.00032
43	54	0.00033	0.00034
54	65	0.00035	0.00036
65	76	0.00037	0.00038
76	86	0.00039	0.00040
86	97	0.00041	0.00042
97	108	0.00043	0.00044
108	130	0.00045	0.00046
130	152	0.00047	0.00048
152	173	0.00049	0.00050
173	217	0.00051	0.00052
217	326	0.00053	0.00054
326	434	0.00055	0.00056
434	1086	0.00057	0.00058
1086	2173	0.00059	0.00060
2173	9999999999	0.00061	0.00062

Para cada rango del avalúo inicial, al resultado de la multiplicación de la remuneración básica unificada del trabajador en general y los valores estipulados en cada rango inicial, se le sumará el valor de 0,01 centavos de dólar.

El valor del impuesto predial rural no podrá ser MENOR al generado en el año 2025 y se establece que el impuesto predial rural mínimo a pagar es de **DOCE DÓLARES AMERICANOS (\$12,00USD)**.

Para el caso de que exista una disminución del área del predio rural derivado de fraccionamientos, se debe volver a calcular el valor para el pago del impuesto predial (con

la nueva área), para el resto de casos el pago del impuesto predial no debe ser inferior al del año inmediatamente anterior.

Art. 10.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

1. 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;
2. 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;
3. Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
4. 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 Dirección Financiera, una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 11.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Con base en los catastros rurales, la dirección financiera municipal dispondrá a la Jefatura de Rentas o a la Unidad competente la emisión de los títulos de crédito correspondientes. Para la determinación del impuesto exigible a partir del 1 de enero, se considerarán todas las modificaciones catastrales registradas hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior. Una vez que los títulos sean refrendados por la máxima autoridad financiera, registrados y contabilizados, se remitirán a la Tesorería Municipal para su recaudación, sin que medie la necesidad de notificación individual al contribuyente.

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.

CAPÍTULO III FORMA Y PLAZO DE PAGO

Art. 12.- FORMA Y PLAZO DEL PAGO.- La notificación del pago de los impuestos prediales, así como sus adicionales se realizará mediante publicación en la prensa escrita, radial, o de manera digital, a través de mensajes de texto, correos electrónicos, llamadas telefónicas, en la página web del Municipio o por cualquier medio disponible.

El impuesto predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso se realizará el pago en base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 2 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.

Art. 13.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Jefatura de Avalúos y Catastro, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fuere solicitada 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. 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. 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 presentarse hasta el 30 de noviembre.

Están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no excede de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;
- i) En consideración a lo que establecen los artículos 7 y 8 de la Ordenanza Municipal que Habilita y Crea Incentivos para la Construcción, Conservación y Aprovechamiento Sostenible de la Guadúa y otros Bambúes en el cantón El Carmen, los propietarios de predios rurales que tengan guaduales naturales en zonas aledañas a cursos de agua, y/o que realicen nuevas plantaciones, tendrá una rebaja en el pago del impuesto predial, conforme a los siguientes parámetros: Hasta 1 hectárea sembrada, 10% del valor del impuesto a pagar; De 1,01 a 3,00 hectáreas sembradas, el 15% del valor del impuesto a pagar; De 3,01 a 5,00 hectáreas sembradas, el 25% del valor del impuesto a pagar; De 5,01 hectáreas sembradas en adelante, el 40% del valor del impuesto a pagar. Para aplicar la rebaja puntualizada en este literal, los propietarios de dichos predios deberán tener registrada la superficie sembrada de caña guadúa u otros bambúes en la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de El Carmen;
- j) De conformidad a lo que dispone el Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales; y,
- k) De la misma manera, se exonera del pago del impuesto predial rural a las personas con discapacidad, en los porcentajes que determina el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- 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 el 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 (0.15 x 1000), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales.

Art. 16.- 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 por el Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 17.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 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 de recaudación.

DISPOSICIÓN GENERAL:

ÚNICA.- Con la finalidad de actualizar el mapa general del cantón, y establecer avalúos ajustados a la realidad sin que se afecte a los contribuyentes, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros, en trámite de fraccionamiento, particiones, transferencia de dominio, avalúos simples, certificaciones varias, requerirá a los interesados que se cumplan con los siguientes requisitos:

1. Levantamiento planimétrico georreferenciado de la propiedad donde conste la información de linderos, dimensiones, cabidas, afectaciones de ríos, quebradas, esteros, red de alta tensión, vías, edificaciones existentes, entre otras.
2. Levantamientos planimétricos georreferenciados elaborados por los profesionales técnicos que patrocinan trámites de particiones, fraccionamientos y transferencia de dominio, los que obligatoriamente deberán ser autorizados con su respectiva firma electrónica;
3. Entrega de los archivos en formatos: shapefile y DWG;
4. Entrega de los levantamientos planimétricos georreferenciados impresos en formatos adecuados a la escala: y,
5. Los levantamientos planimétricos georreferenciados se deben presentar en coordenadas UTM zona 17 hemisferio sur, SIRGAS ECUADOR (para fines prácticos WGS84).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Se establece un plazo de 180 días para gestionar la subsanación del error de buena fe existente en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2024 – 2027, relacionado con la inclusión de las cabeceras parroquiales rurales a zonas urbanas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normativas cantonales de igual o menor jerarquía expedidas con anterioridad a la presente Ordenanza, relacionadas con la formación de catastros prediales rurales, determinación, emisión, administración y recaudación de los impuestos a la propiedad rural en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- De conformidad a lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto a los predios rurales en el Bienio 2026-2027.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
MAYRA ALEJANDRA
CRUZ GARCÍA

Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Mayra Alejandra Cruz García

ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN



Firmado electrónicamente por:
JOSE RUMALDO
CEVALLOS SABANDO

Validar únicamente con FirmaBC

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando

SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 5 de enero del 2026, a las 14H47. En concordancia con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted, Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del cantón El Carmen, la ORDENANZA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES RURALES, DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD RURAL EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en primer y segundo debate en sesiones ordinarias realizadas el día miércoles 17 y miércoles 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
JOSE RUMALDO
CEVALLOS SABANDO

Validar únicamente con FirmaBC

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando

SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 8 de enero del 2026, a las 15H30. **VISTOS.-** En uso de las facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** favorablemente la **ORDENANZA DE FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES RURALES, DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD RURAL EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027,** y dispongo su promulgación y publicación, conforme lo determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. **EJECÚTESE.**



Ing. Mayra Alejandra Cruz García
ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN

Proveyó y firmó el Decreto que antecede, la Ing. Mayra Alejandra Cruz Garcia, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de El Carmen, a los ocho días del mes de enero del dos mil veintiséis.

Lo certifico.-



Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón SanMiguel De Bolívar.

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 ibidem 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 ibidem, 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 ibidem: “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: I) 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 172 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 expidieron 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:

Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027.

Capítulo 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 2026 – 2027.

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

Art. 2.- 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, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón San Miguel de Bolívar**.

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.- Definiciones:

Del catastro. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Formación del catastro. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón. El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Avalúo de los predios. - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Bien inmueble. - Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catastro inmobiliario multifinlatario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario.

Componente económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Componente físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea ésta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Componente temático. - Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinlatario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

Clave catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

Derechos y acciones. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rústico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo Rural. - Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo Urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Unipropiedad. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

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

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

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso.

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 codificación catastral:

Para el caso del territorio del cantón San Miguel de Bolívar, se tiene identificada la jurisdicción con los siguientes códigos:

Cabecera cantonal área urbana	50
Parroquia rural de Balsapamba	51
Parroquia rural de Bilován	52
Parroquia rural de Regulo de mora	53
Parroquia rural de San Pablo	54
Parroquia rural de Santiago	55
Parroquia rural de San Vicente	56

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

El código territorial local está compuesto por veinticinco dígitos numéricos:

Tabla No. 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la Clave	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Propiedad Horizontal		
								Unidad	Bloque	Piso
Numero de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3

Tabla No. 1: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono	Predio	Propiedad Horizontal		
								Unidad	Bloque	Piso

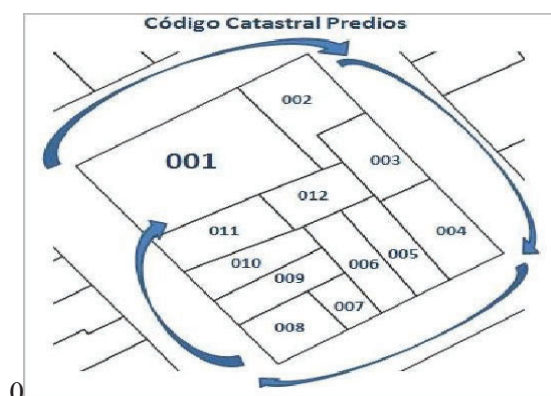
						Catastral		d	e	o
número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	-	-	-

7. 2.- Administración de la clave catastral:

Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;
- La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo a las alícuotas vigentes para cada uno de ellos;
- Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
- Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves para asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;
- Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;
- En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente;
- Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;
- En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Dirección de Avalúos y Catastro del GADMSMB;
- Cuando no exista una codificación catastral definida para una o más unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de PH”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

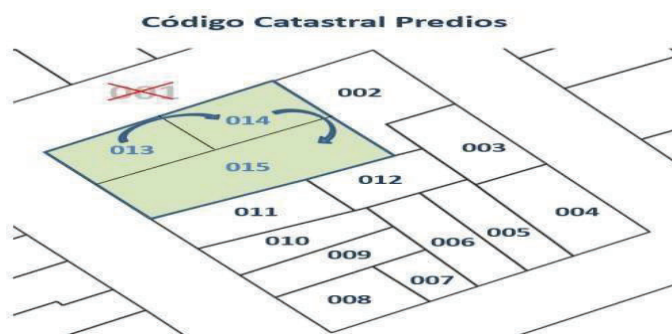
Ilustración 1: Codificación catastral para predios (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial. En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividíase da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso, "012".

Ilustración 2: Ejemplo de codificación catastral para una actualización catastral de subdivisión.



Fuente: MIDUVI, 2020

Ilustración 3: Codificación catastral para manzanas (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

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

- a) Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:
- b) Los predios PH deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de “predio”, siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.
- c) La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la siguiente manera: Tres dígitos para la unidad que registra el predio PH, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad PH; y tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad predio PH.
- d) En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en vertical”, para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo.
- e) En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en horizontal” la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes a piso.
- f) Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios PH deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz

7. 3.- 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 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 Bolívar**.

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

Art. 13.- Reclamos y Recursos. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del

COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

Capítulo III

Del Proceso Tributario

Art. 14.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520y 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 lapresentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

De igual manera se considerará el Art. 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos, de la Ley Orgánica del Adulto Mayor.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada deltrabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará 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.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad,

la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

Art. 18.- Imputación de pagos parciales. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

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

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

Art. 19.- Sanciones tributarias. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

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

Capítulo IV

Impuesto a la Propiedad Urbana

Art. 22.- Objeto del impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- Hecho generador. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 25.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 26.- Valor de la propiedad urbana.

1) Valor del predio.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

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

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad 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.

Urbano Del Cantón San Miguel De Bolívar, Cuadro De Cobertura Y Déficit De Infraestructura Y Servicios

Año: 2026-2027.

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios												
Parroquia Central San Miguel de Bolívar												
Sector Homogén eo	Cobertu ra	Infraestructura Básica				Infraestructur a. Complementa ria			Serv.Mu n		Total	Número
		Alcan t.	Agua Pot.	Elec.	Red Vial	Red Telef.	Pav y Acera	Calles Aseo	Rec.			
SH 1	Cobetur a	86	85	95	93	96.48	72	94	95	89.5 6	68	
	Déficit	14	15	5	7	3.52	28	6	5	10.4 4		
SH 2	Cobetur a	66	65	65	88	73.84	49	75	77	70.4 8	81	
	Déficit	34	35	35	12	26.16	51	25	23	29.5 2		
SH 3	Cobetur a	34	36	37	65	10.76	14	40	41	34.7 2	16	
	Déficit	66	64	63	35	89.23	86	60	59	65.2 8		
SH 4	Cobetur a	47	45	47	87	8.83	26	8.26	72	42.6 4	59	
	Déficit	53	55	53	13	99.19	74	91.7 4	28	58.3 6		
SH 5	Cobetur a	48	45	47	82	11.59	28	11	65	42.2	78	
	Déficit	52	55	53	18	92.83	72	89	35	57.8		
SH 6	Cobetur a	31	33	32	82	16	12	8	68	35.2 5	86	
	Déficit	69	67	68	18	84	88	92	32	64.7 5		
SH 7	Cobetur a	42	42	41	76	2.53	18	6	58	35.7	10	
	Déficit	58	58	59	24	97.47	82	94	42	64.3		
Promedio	Cobertu ra	50.5 7	50.1 4	52	81.8 5	31.43	31.28	34.6	68	49.9 8		
	Déficit	49.4 3	49.8 6	48	18.1 5	68.57	68.72	65.4	32	50.0 2		

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios Parroquia San Vicente											
Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Mun		Total	Número Manzana
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord	Asfalto Calles	Rec. Bases.		
SH 1	Cobertura	50	50	51	92	3.28	50	81	59	54.53	22
	Deficit	50	50	49	8	96.72	50	19	41	45.46	

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios Parroquia Santiago											
Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Mun		Total	Número Manzana
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord	Asfalto Calles	Rec. Bases.		
SH 1	Cobertura	53	56	63	94	9.4	50	89	71	60.67	29
	Deficit	47	44	37	6	90.6	50	11	29	39.33	

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios Parroquia San Pablo de Atenas											
Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Mun		Total	Número Manzana
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord	Asfalto Calles	Rec. Bases.		
SH 1	Cobertura	49	54	54	84	0.15	13	89	83	53.26	24
	Deficit	51	46	46	16	99.85	87	11	17	46.74	
SH 2	Cobertura	60	59	60	94	0.56	54	86	80	61.2	62
	Deficit	40	41	40	6	99.44	46	14	20	38.8	
Promedio	Cobertura	54.5	56.5	57	89	0.33	33.5	87.5	81.5	57.47	86
	Deficit	45.5	43.5	43	11	99.77	66.5	12.5	18.5	42.53	

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios Parroquia Bilován											
Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Mun		Total	Número Manzana
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord	Asesorías	Rec. Bases.		
SH 1	Cobertura	48	61	61	88	0.01	46	86	97	60.87	10
	Deficit	52	39	39	12	99.99	54	14	3	39.13	
SH 2	Cobertura	21	57	61	48	0.03	36	75	61	44.88	22
	Deficit	79	43	39	52	99.97	64	25	39	55.12	
Promedio	Cobertura	34.5	59	61	68	0.02	41	80.5	79	52.88	32
	DEFICIT	65.5	41	39	32	99.98	59	19.5	21	47.12	

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios Parroquia Balsapamba											
Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Mun		Total	Número Manzana
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord	Asesorías	Rec. Bases.		
SH 1	Cobertura	27	54	58	55	0.1	35	78	62	46.14	29
	Deficit	73	46	42	45	99	65	22	38	53.86	

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios Parroquia Regulo de Mora											
Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv.Mun		Total	Número Manzana
		Alcant.	Agua Pot.	Elect. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord	Asesorías	Rec. Bases.		
SH 1	Cobertura	46	36	49	90	0.01	31	76	60	48.5	16

	Deficit	54	64	51	10	99.99	69	24	40	51. 5	
--	----------------	----	----	----	----	-------	----	----	----	------------------	--

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

Valor Base M² De Terreno

Área Urbana Del Parroquia Central San Miguel De Bolívar.

Sector	Valor M²
ZH1. EJE 1	\$187
ZH1. EJE 2	\$169
ZH1. EJE 3	\$151
ZH1. EJE 4	\$133
ZH1. EJE 5	\$115
ZH1. EJE 6	\$97
ZH1. EJE 7	\$93
ZH1. EJE 8	\$79
ZH2. EJE 1	\$108
ZH2. EJE 2	\$97
ZH2. EJE 3	\$93
ZH2. EJE 4	\$79
ZH2. EJE 5	\$65
ZH3. EJE 1	\$79
ZH3. EJE 2	\$65
ZH3. EJE 3	\$61
ZH3. EJE 4	\$50
ZH3. EJE 5	\$43
ZH3. EJE 6	\$36
ZH4. EJE 1	\$79
ZH4. EJE 2	\$65
ZH4. EJE 3	\$61
ZH4. EJE 4	\$50
ZH4. EJE 5	\$43
ZH4. EJE 6	\$36
ZH5. EJE 1	\$97
ZH5. EJE 2	\$79
ZH5. EJE 3	\$65
ZH5. EJE 4	\$61
ZH5. EJE 5	\$50
ZH6. EJE 1	\$97

ZH6. EJE 2	\$79
ZH6. EJE 3	\$65
ZH6. EJE 4	\$61
ZH6. EJE 5	\$50
ZH6. EJE 6	\$43
ZH6. EJE 7	\$36
ZH6. EJE 8	\$34
ZH6. EJE 8	\$25
ZH6. EJE 8	\$21
ZH7. EJE 1	\$79
ZH7. EJE 2	\$65
ZH7. EJE 3	\$43
Zona de quebradas	\$6

Valor M² De Terreno

Área Urbana Del Parroquia San Vicente.

Sector	Valor M ²
ZH1. EJE 1	\$31
ZH1. EJE 2	\$26
ZH1. EJE 3	\$19

Valor M² De Terreno

Área Urbana Del Parroquia Santiago

Sector	Valor M ²
ZH1. EJE 1	\$31
ZH1. EJE 2	\$26
Zona de quebradas	\$6

Valor M² De Terreno

Área Urbana Del Parroquia San Pablo de Atenas

Sector	Valor M ²
ZH1. EJE 1	\$87
ZH1. EJE 2	\$71
ZH1. EJE 3	\$47
ZH1. EJE 4	\$39
ZH 2. EJE 1	\$71
ZH 2. EJE 2	\$47

ZH 2. EJE 3	\$39
Zona de quebradas	\$6

Valor M² De Terreno**Área Urbana Del Parroquia Bilován**

Sector	Valor M²
ZH1. EJE 1	\$27
ZH1. EJE 2	\$22
ZH2. EJE 1	\$39
ZH2. EJE 1	\$27

Valor M² De Terreno**Área Urbana Del Parroquia Balsapamba**

Sector	Valor M²
ZH1. EJE 1	\$57
ZH1. EJE 2	\$47
ZH1. EJE 3	\$32
ZH1. EJE 4	\$19
Zona de quebradas	\$6

Valor M² De Terreno**Área Urbana Del Parroquia Régulo de Mora**

Sector	Valor M²
ZH1. EJE 1	\$27
ZH1. EJE 2	\$23
Zona de quebradas	\$6

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

- a) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- b) **Topográficos:** según su pendiente;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.
- d) **Afectaciones de suelo:** paso lateral, derrumbes, deslaves, etc.

- e) **Protección de Ríos y quebradas:** área de afectación o protección de quebradas, riesgos naturales, influencia de obras de infraestructura de restricción de uso, ríos o vertientes de agua.

Cuadros De Coeficientes De Modificación Por Indicadores.

1.- Geometría.

1.1.- Relación Frente/Fondo (Frente fondo) 1.19 a 0.84.

Para determinar la influencia del frente en los lotes a evaluarse se acoge la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

$$FFM = (Ft / fm)^{0.25}$$

Donde,

FFM = factor frente de la muestra

Ft = frente total del lote tipo (lote a evaluarse) Fm = frente del lote de la muestra

0.25 = Exponente que equivale a sacar raíz cuarta o sacar dos veces la raíz cuadrada

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Ft/2 o mitad del frente tipo, será 0.84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1.19. Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

$$0.5 Fm < Ft < 2.00 Fm$$

Donde,

Ft = frente del lote tipo (lote avaluarse)

0.5 Fm = mitad del frente de la muestra

2 Ft = doble del frente de la muestra

Cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84.

Cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19. El factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84

Factor fondo (FPM)

Para aplicar este factor se basa en el Criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$FPM = (Fom / fot)^{0.50}$$

Donde,

FPM = factor fondo de la muestra

Fom = fondo relativo / equivalente de la muestra

Fot = fondo del lote tipo (lote a evaluar)

0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada.

El factor máximo de variación por fondo es 1.20 y el mínimo de 0.80.

Para los lotes con forma irregular, el fondo equivalente se calculará con la siguiente fórmula:

$$Pe=S/F$$

Donde,

Pe = fondo equivalente

S = área del lote

F = frente total del lote

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

1.2.- Forma (Ftma) 0.98 a 1.00

Detalle	Coefficiente
Regular	1.00
Irregular	0.99
Muy Irregular	0.98
Sin Información	1.00

1.3.- Tamaño (Ft) 0.10 a 0.75

Factores Por Tamaño M2 1 Lote Tipo (1LT)	
Detalle	Coefficiente
0-200	0.75
200-400	0.70
400-1600	0.60
1600-3000	0.50
3000-5000	0.40
5000-10000	0.30
10000-20000	0.20
+ DE 20.000	0.10

1.4.- Localización en la Manzana (Floc) 0.50 a 1.17.

Detalle	Coefficiente
No Tiene	1.00
Esquinero	1.08
En Cabecera	1.13
Intermedio: 1 Frente	1.00
Intermedio: 2 Frentes	1.03
En T	1.17
En L	1.03
En Cruz	1.13
Manzanero	1.17
Triangulo	1.17
En Callejón	0.70
Interior	0.50

2.- Topográficos.**2.1.- Uso de Suelo.**

Detalle	Coficiente
Información no Disponible	1.00
Industrial	1.20
Comercial	1.15
Servicios	1.10
Residencial	1.00
Equipamiento	1.10
Residencial de Interés Social	0.99
Agropecuario	0.98
Forestal	0.99
Acuícola	0.98
Protección Ecológica	0.96
Múltiple	1.20

2.2.- Pendiente.

Detalle	Coficiente
Pendiente menor a 25°	1.00
Pendiente entre 25° y 45°	0.80
Pendiente mayor de 45°	0.50

3.- Accesibilidad A Servicios**3.1.- Agua Potable.**

Detalle	Coficiente
No tiene	0.94
Red pública	1.00
De pozo	0.98
De rio, vertiente o acequia	0.97
Carro repartidor	0.96
Recolección de agua lluvia	0.95
Medidor	1.00

3.2.- Alcantarillado.

Detalle	Coficiente
No Tiene	0.93
Red Publica	1.00
Pozo Séptico	0.96
Pozo Ciego	0.95
Descarga A Cuerpos De Agua	0.94

3.3.- Energía Eléctrica.

Detalle	Coeficiente
No Tiene	0.94
Red Publica	1.00
Panel Solar	0.99
Generador de Luz	0.98
Medidor	1.00

4.- Vías.**4.1.-Tipo de Acceso.**

Detalle	Factor (FUV) con aceras y bordillos	Factor (FUV) si falta algún elemento (aceras y/o bordillos)
No Tiene	0.80	0.80
Avenida	1.08	1,07
Calle	1.00	0.99
Callejón	0.99	0.98
Carretera De Primer Orden	1.08	1.07
Carretera De Segundo Orden	1.00	0.99
Carretera De Tercer Orden	1.00	0.99
Camino De Herradura	0.90	0.81
Escalinata	0.98	0.97
Pasaje	0.99	0.98
Peatonal	0.98	0.97
Sendero	0.90	0.81

5.- Infraestructura y Servicios Complementarios.**5.1.- Eliminación de basura**

Detalle	Coeficiente
No tiene	0.97
Carro Recolector	1.05
La arrojan en depósito o tachos públicos	1.02
La arrojan en terreno baldío o quebrada	0.97
La Queman	0.97
La Entierran	0.97
La Arrojan al Rio	0.97

5.2.- Internet

Detalle	Coeficiente
Si	1.05
No	1

6.- Afectaciones De Suelo.

Detalle	Coeficiente
----------------	--------------------

0,00% - 10,00% - Sin afectación	1,00
10,01% - 20,00% - Afectación leve	0,90
20,01% - 30,00% - Afectación muy baja	0,80
30,01% - 40,00% - Afectación baja	0,70
40,01% - 50,00% - Afectación moderada	0,60
50,01% - 60,00% - Afectación media	0,50
60,01% - 70,00% - Afectación alta	0,40
70,01% - 80,00% - Afectación muy alta	0,30
80,01% - 90,00% - Afectación extrema	0,20
90,01% - 100,00% - Afectación total	0,10

6.1.- Afectaciones de áreas de influencia de ríos y quebradas.

El sistema identificará automáticamente el área de afectación o protección de quebradas, riesgos naturales, influencia de obras de infraestructura de restricción de uso, ríos o vertientes de agua y a la misma le asignará el precio de la zona homogénea de menor valor, de acuerdo con la siguiente tabla.

Detalle	Valor m ²
Ancho de río menor a 3 metros = 15 metros de protección de quebrada	6.00
Ancho de río menor a 4 metros = 20 metros de protección de quebrada	
Ancho de río menor a 8 metros = 30 metros de protección de quebrada	
Ancho de río menor a 10 metros = 40 metros de protección de quebrada	
Ancho de río menor a 16 metros = 50 metros de protección de quebrada	

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

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

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

Donde:	
<i>VI</i>	VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
<i>Vsh</i>	VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
<i>Fa</i>	FACTOR DE AFECTACIÓN
<i>S</i>	SUPERFICIE DEL TERRENO

1) Valor de Edificaciones.

2.1.- Ámbito de Aplicación

Los valores de la construcción, adicionales al predio y/o especiales, se aplicarán en los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales del cantón San Miguel.

2.2.- Caracterización de las Construcciones

Para efectos de la valoración inmobiliaria de la construcción urbana y rural, se establecen los siguientes criterios:

- Construcciones Cubiertas. - Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos, que se enmarcan en una tipología constructiva como: hormigón armado, ladrillo/bloque y otros tipos de estructura. Para los efectos valorativos se considera como “estructura” los elementos: columnas, vigas, entresijos y cubierta.
- Construcciones Abiertas. – Son aquellas unidades que, por sus características contrarias a las cubiertas, se las ubica en los exteriores de los bloques construidos. Ejemplos tenemos: canchas, piscinas, patios y otras similares.
- Construcciones Especiales. - Son aquellas unidades constructivas cubiertas que, siendo parte del bloque principal, constan como un bloque independiente y corresponden a circulaciones verticales, horizontales y ductos de ascensores entre otras equivalentes.
- Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales. - Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: cerramientos, muros, circulación, lavandería, gradas, ascensor, canchas cubiertas y otros.

2.3.- Construcciones Cubiertas

2.3.1.- Categoría de los Acabados Exteriores.

La Categoría de los Acabados Exteriores de una construcción se obtiene por el método de categorización, que consiste en ponderar por los precios de los materiales utilizados en los acabados de revestimiento de paredes y cubierta, marco de ventanas, vidrios y puertas, verificados y registrados en la ficha predial a la fecha de la investigación.

La suma de los puntajes asignados a los materiales de los acabados utilizados en las construcciones nos determinará su Categoría. Tabla A

REVESTIMIENTO DE PAREDES															
Vidrio (Estructural, Curtain Wall)	Marmol / Granito	Alucobon	Piedra Importada / Porcelanato	Estipanel (Galvalume)	Madera Tratada	Cerámica, Espacato, Fachaleta	Hormigón Arquitectónico	Hormigón Armado	Texturados (Chafiado, Grafiado, Champeado)	Madera Ordinaria	Enlucido Pintado (calcimina, caucho, esmalte)	Enlucido sin Pintar	Ladrillo Bloque	No tiene	
8	7	6	5	5	5	4	4	4	3	3	2	1	0	0	
REVESTIMIENTO CUBIERTA															
Polícarbonato/ Acrílico / Vidrio	Cerámica, Gres, Tejuelo Alto Tráfico	Teja Industrializada / Teja Plana	Teja Metálica / PVC	Teja Asfáltica / Lámina Asfáltica/ Chova	Estipanel (Galvalume)	Asbesto Cemento	Teja Común	Losa Hormigón Masillada	Zinc / Paja / Cady	Plástico Polietileno	No tiene				
7	6	5	5	4	3	2	2	2	1	1	0				

PUERTA FRONTAL											
Vidrio Templado Laminado	Madera Paneada (Maciza)	Aluminio y Vidrio	Madera con Vidrio	Madera Tamborada (MDF)	Madera con Hierro	Plástico Preformado (PVC)	Hierro	Metálica Enrollable	Malla Galvanizada	Tol y Vidrio	No Tiene
4	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	0

MARCOS DE VENTANAS								VIDRIOS					
Aluminio Anodizado	Madera Tratada	Plástico Preformado PVC	Madera Común (ordinaria)	Aluminio Bronce / Común	Hierro, Ventana enrollable	Madera Rudimentaria	No Tiene	Vidrios (Artísticos)	Templado / Laminado / Reflectivo	Bronce / Color	Catedral / Esmerilado	Vidrio Común (claro)	Malla
5	4	3	3	3	2	1	0	4	4	3	2	2	1
													0

Para efectos de la valoración masiva, se generan categorías de acabados, de la A (más elemental y barata), B, C, D y E de mayor costo.

Categoría	Orden	Intervalo	Puntaje
Popular	A	1 a 6	6
Económica	B	7 a 10	10
Normal	C	11 a 16	16
Primera	D	17 a 22	22
Lujo	E	23 a 28	28

• Condiciones

Si por las características exteriores que presenta la edificación, el puntaje de la categoría de acabados en bloques constructivos da popular este se registrará y valorará con las siguientes categorías.

✓ Cuando el puntaje de los acabados exteriores dé como resultado la categoría de acabados POPULAR en las unidades constructivas de 1 a 3 pisos en todos los sistemas estructurales, se calculará en la misma categoría; a excepción de la de piedra que se calculará con la CATEGORÍA ECONÓMICA.

✓ Si el puntaje de los acabados exteriores dé como resultado la categoría de acabados POPULAR en las unidades constructivas 4 a 5 pisos y en cualquier estructura para la valoración se calculará con CATEGORÍA ECONÓMICA.

✓ Si el puntaje de la categoría de acabados dé como resultado la categoría POPULAR Y ECONÓMICA en las unidades constructivas de más de 6 pisos y en cualquier estructura para la valoración se calculará con CATEGORÍA NORMAL.

2.3.2.-Valores Unitarios del m de Construcción.

Para valorar la construcción cubierta, se utilizará el Método de Costo de Reposición tal y como lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva depreciada en forma proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor depreciado se lo corregirá por los factores de Ocupación del Bloque o Piso y Condición Física (etapa de construcción) de cada una de las unidades constructivas que posee el lote o predio. El valor unitario del m de construcción se determina en función del sistema estructural, número de pisos, categoría de acabados exteriores y del tipo de propiedad.

A cada tipología o sistema constructivo se asigna un valor unitario por m de construcción, de acuerdo con la Tabla B de esta Ordenanza.

Los valores descritos en la Tabla B son los determinados para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación con otros usos como los comerciales, industriales, equipamiento entre otros.

Tabla B Valores Unitarios del m de Construcción por Sistemas Estructurales, Categoría de Acabados Exteriores, Intervalo por Pisos, Tipo de Propiedad (Costos Directos + Costos Indirectos)									
Costos Materiales: Julio - Septiembre		1-3 PISOS							
		A	B	C		D		E	
		UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
Sistemas Estructurales	Hormigón Armado	181.0	281.7	368.9	377.9	521.6	554.4	777.3	811.3
	Metal/Acero	175.4	262.5	346.2	356.4	549.9	583.8	804.5	838.4
	Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	157.3	236.5	287.4	295.3	565.7	600.8	831.6	867.9
	Muro Portante (Adobe/Tapial)	142.6	210.5	248.9	255.7	501.3	531.8	712.8	743.4
	Madera	143.7	250.1	299.8	307.8	559	592.9	829.4	864.5
	Muro Portante (Piedra)		230,8	248,9	255,7	476,4	505,8		
	Caña Guadúa	139,2	194,6	210,5	216,1				

Tabla B												
Valores Unitarios del m de Construcción por Sistemas Estructurales, Categoría de Acabados Exteriores, Intervalo por Pisos, Tipo de Propiedad (Costos Directos + Costos Indirectos)												
4-5 Pisos							>6 Pisos					
B	C		D		E		C		D		E	
UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH

288.5	463.9	476.4	644.9	684.6	824.9	859.9	489.9	503.5	668.7	709.4	968.6	1010.5
263.6	436.8	448.1	680	720.8	889.4	927.8	555.6	571.4	718.5	762.6	1035.3	1079.5

2.3.3.- Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios:

a) Depreciación

La depreciación se calculará aplicando las Tablas de Fitto y Corvini, que combinan las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación evitándonos los cálculos matemáticos.

Para la depreciación se considerará al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material (estructura) y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

$$FFdp = \{(RR/100) + [11 - (RR/100)]\} \times [11 - (D/100)]$$

Donde:

Fdp	Valor depreciado (valor de la construcción usada).
R	Porcentaje no depreciable (residuo, es decir parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)
1 - R	Porcentaje NO depreciable
1 - D	Porcentaje que se aplica por Depreciación. Porcentaje (%) de edad y estado de conservación de la construcción. Tabla D

Para la aplicación de la anterior fórmula, los valores de los elementos se obtendrán de acuerdo con las siguientes consideraciones técnicas.

- Depreciación Física

La depreciación física por la edad de la construcción se calculará a partir de la siguiente expresión matemática:

$$De = EsCs / Vdu \times 100$$

Donde:	
De	Porcentaje de la Edad
EsCs	Edad de la Construcción o fecha de antigüedad por reforma
Vdu	Vida útil

- Construcciones Intervenidas o Reformadas.

Durante la actualización catastral, se registraron edificaciones que por su carácter patrimonial o por la edad de la construcción fueron sometidas a procesos de intervención o reforma para mejorar sus condiciones de habitabilidad y seguridad.

Para la valoración de estas construcciones se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

- ✓ Año de Reforma (Ar): es el año en que se realizó la intervención
- ✓ Índice de Reforma: 0,50
- ✓ Fecha de antigüedad: Será la nueva fecha con la que se calculará la edad de la construcción y se la obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$FFa = (AAc + (AAr - AAc) * I/r$$

Donde:

Fa	Fecha de antigüedad por reforma. Es la edad de la Construcción (Ec)
Ac	Año de construcción
Ar	Año de la intervención o reforma realizada

Una vez obtenida la nueva fecha de antigüedad por reforma se continuará con lo determinado para calcular la depreciación de la edificación.

- Obtención del Factor D.

El Factor D, se obtendrá de la combinación del porcentaje de la edad, en intervalos de dos unidades y el estado de conservación, que se muestran en la Tabla D, que ha sido adaptada para este proyecto.

La fórmula que aplicaremos para encontrar el factor depreciación es:

$$FFdp = \{(RR/100) + [11 - (RR / 100)]\} \times [11 - (D/100)]$$

Donde:

Fdp	Factor de Depreciación de la Construcción Cubierta
R	Porcentaje no Depreciable o Residuo. Tabla E
1 - R	Porcentaje depreciable
1 - D	Porcentaje que se aplica por Depreciación. (%) de edad y estado de conservación de la construcción. (Tabla D)

Tabla D: coeficientes por % de edad y estado de conservación y mantenimiento

Rango De %	Estado De Conservación y Mantenimiento			
	1	2	3	4
%	Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo
x=	0,0	2,5	18,10	51,60
0<x≤2	1,0	3,5	18,94	53,09
2<x≤4	2,0	4,5	19,80	53,59
4<x≤6	3,1	5,6	20,70	54,11
6<x≤8	4,3	6,7	21,64	54,65

8<x≤10	5,5	7,8	22,60	55,21
10<x≤1	6,7	9,0	23,61	55,78
12<x≤1	7,9	10,30	24,53	56,38
14<x≤1	9,2	11,57	25,70	57,00
16<x≤1	10,62	12,87	26,80	57,63
18<x≤2	12,00	14,22	27,93	58,29
20<x≤2	13,42	15,60	21,09	58,96
22<x≤2	14,92	17,03	30,28	59,85
24<x≤2	16,33	18,49	31,51	60,36
26<x≤2	17,92	19,99	32,78	61,09
28<x≤3	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x≤3	21,12	23,11	35,40	62,61
32<x≤3	22,78	24,73	36,76	63,40
34<x≤3	24,48	26,38	38,15	64,20
36<x≤3	26,22	28,08	39,57	65,03
38<x≤4	28,00	29,81	41,03	65,87
40<x≤4	29,87	31,59	42,52	66,73
42<x≤4	31,68	33,40	44,05	67,61
44<x≤4	33,58	35,25	45,60	68,51
46<x≤4	35,52	37,14	47,19	69,43
48<x≤5	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x≤5	39,52	41,04	50,46	71,33
52<x≤5	41,58	43,05	52,15	72,31
54<x≤5	43,68	45,10	53,87	73,30
56<x≤5	45,82	47,19	55,62	74,32
58<x≤6	48,00	49,32	57,41	75,35
60<x≤6	50,22	51,47	59,23	76,40
62<x≤6	52,48	53,68	61,08	77,48
64<x≤6	54,78	55,93	62,96	78,57
66<x≤6	57,12	58,20	64,88	79,63
68<x≤7	59,50	60,52	66,83	80,80
70<x≤7	62,92	62,88	68,81	81,95
72<x≤7	64,38	65,28	70,83	83,12
74<x≤7	66,88	67,71	72,87	84,30
76<x≤7	69,42	70,19	74,95	85,50
78<x≤8	72,00	72,71	77,07	86,73
80<x≤8	74,62	75,26	79,21	87,97
82<x≤8	77,48	77,85	81,39	89,23
84<x≤8	79,98	80,48	83,60	90,51
86<x≤8	82,72	83,16	85,85	91,81
x>88	85,50	85,87	88,12	93,13

Fuente: Fitto-corvini.

• **Condiciones.**

- ✓ Para efectos de la valoración, el valor residual de las construcciones no será inferior al 30% del valor asignado como nuevo, cuando su estado de conservación sea Muy Bueno, Bueno o Regular.

- ✓ Cuando el estado de conservación sea Malo el valor residual será el resultado de la aplicación de la formula y realizar el cálculo correspondiente, es decir no se tomará en cuenta el 30% del valor asignado como nuevo.
- ✓ Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.

Serán las que constan en la Tabla E, de acuerdo con el tipo de construcción y estructura:

Tabla E: vida útil y vida residual de las construcciones.

Sistemas Estructurales	Tipo De Construcción	Vida Útil	% Residual
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

• Estado de Conservación y Mantenimiento

De acuerdo con el estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán los siguientes Factores:

Tabla F: tabla de coeficientes de estado de conservación y mantenimiento.

Descripción	Coeficiente	Estado Del Inmueble
Muy Bueno	1	Nuevo, sin rastros de uso
Bueno	2	Usado, con signos de deterioro
Regular	3	Usado, requiere reparaciones entre el 10% y el 50%
Malo	4	Requiere reparaciones de más del 50%

Fuente: Tabla de HEIDECHE

- b) Factor Uso del Bloque o Piso Constructivo.** Se considerará, para la valoración, el uso predominante generado en el catastro del bloque constructivo.

Tabla C: ocupación de piso o bloque

Categoría	Uso Constructivo	Factor
Información no disponible	No tiene	1,00

Industrial	Género de edificio o espacio que interviene en el proceso de distribución de una mercancía, desde el productor hasta el consumidor. Galpón comercial/bodega comercial/bodega industrial (cercha porticada y otras estructuras). Por ejemplo: ensambladoras de vehículos, línea blanca, textilerías, industria metal mecánica, industria de bebidas: (cervezas, gaseosas, jugos), fábricas de accesorios de baños y cocina, entre otras.	1,30
Comercial	Son edificaciones planificadas y en donde se desarrollan actividades de intercambio y consumo de bienes y servicios, aquí se encontrarán: Centros comerciales, restaurante, mercado, lavadora de autos, almacén/comercio menor/local, gasolinera, comercio especializado (comercio de carácter temático como: Fybeca, Kywi, entre otros).	1,20
De Servicios	Asistencia Social, banco, financiera, cooperativa, hostel, hostería, hotel, motel, estación de bomberos, retén policial, UPC, reclusorio, convento, iglesia, capilla, sala de culto, cementerio, funeraria,	1,15
Residencial	Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
Residencial (Interés Social)	Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple.	1,00
De Equipamiento	Centro de Asistencia Social, banco/financiera, batería sanitaria, planta de tratamiento de agua, auditorio, aula, centro cultural, dispensario médico, centro de salud, hospital, baños sauna- turco, gimnasio, museo, sala de cine, escenario deportivo cubierta, piscina cubierta, Retén policial/UPC, estación de bomberos, reclusorio.	1,10
Agropecuario	Agrícola- Agropecuario: Caballeriza, establo, sala de ordeño, plantel avícola, porqueriza.	0,90
Forestal	Invernaderos, Viveros	0,90
Acuícola	Piscinas de trucha, tilapia; camaroneras	1,10
Protección Ecológica	Reservas	1,00
Múltiple		1,00

c) Coeficiente según la Condición Física de la Construcción.

Para la valoración se deberá considerar la etapa de construcción registrada a la fecha de realización del Censo Predial, de acuerdo con los porcentajes que consta en la siguiente tabla:

Tabla H: condición de la construcción (etapa de construcción)

Cuadro de factores de reposición

Tipología Constructiva	Categorías				
	A	B	C	D	E
Hormigón Armado					
En estructura	0,54	0,45	0,31	0,26	0,26
En acabados	0,96	0,95	0,87	0,90	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Metal/Acero					
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ladrillo/Bloque					
En estructura	0,60	0,31	0,24	0,35	0,36
En acabados	0,95	0,89	0,83	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Adobe/Tapial					
En estructura	0,55	0,37	0,19	0,29	0,25
En acabados	0,95	0,92	0,81	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Madera					
En estructura	0,40	0,32	0,26	0,25	0,19
En acabados	0,95	0,93	0,72	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Piedra					
En estructura	0,43	0,43	0,39	0,39	-
En acabados	0,91	0,91	0,80	0,89	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Caña Guadua					
En estructura	0,39	0,26	0,27	-	-
En acabados	0,95	0,91	0,74	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

2.4 Construcciones Abiertas y Especiales.

2.4.1. Valores Unitarios de Construcción.

Para su valoración se considerará valores unitarios según la Tabla I.

Tabla I: costos de la construcción para usos constructivos – áreas abiertas

Nro.	Uso constructivo abierto	Unidad	Valor USD (costos)
1	Cancha de Arcilla	m2	\$ 40,00
2	Cancha de Césped Sintético	m2	\$ 53,00
3	Cancha Encementada	m2	\$ 64,00
4	Cancha Engramada	m2	\$ 28,00
5	Cisterna	m2	\$ 227,00
6	Invernadero de Tubo	m2	\$ 11,00
7	Lavandería, Secadero Abierto	m2	\$ 82,00
8	Piscina Descubierta	m2	\$ 410,00

2.4.2.- Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de las construcciones abiertas especiales se aplicará únicamente el factor de "Estado de Conservación" descrito en la Tabla J.

Tabla J: tabla de coeficientes de estado de conservación y mantenimiento para usos constructivos abiertos, adicionales constructivos, áreas comunales e instalaciones especiales

Descripción	Coficiente	Estado del Inmueble
muy bueno	1,00	Nuevo sin rastros de uso
bueno	0,85	Usado con signos de deterioro
regular	0,70	Usado con requerimiento de reparaciones entre el 10% y el 50%
malo	0,50	Usado o nuevo. requiere reparaciones de más del 50%
en deterioro	0,30	Construcciones inhabitables o en ruina

2.5. Adicionales Constructivos

2.5.1.- Valores Unitarios de Construcción

Para la determinación de los valores de adicionales constructivos adicionales e instalaciones especiales al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K.

Tabla K: costos de los adicionales constructivos

Nro.	Nombre	Unidad de Medida	Valor USD (costos directos)
1	Área Verde exterior	m2	\$ 16,00

2	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con	m2	\$ 75,00
3	Cerramiento frontal de adobe /tapial	m2	\$ 38,00
4	Cerramiento frontal de malla sobre mampostería	m2	\$ 52,00
5	Cerramiento frontal de piedra	m2	\$ 42,00
6	Cerramiento frontal de hierro	m2	\$ 73,00
7	Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	\$ 20,00
8	Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A.	m2	\$ 60,00
9	Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro	m2	\$ 55,00
1	Muro de gaviones	m3	\$ 76,00
1	Muro de hormigón ciclópeo	m3	\$ 155,00
1	Muro inclinado de piedra	m3	\$ 75,00

2.5.2.- Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos en la Tabla J.

2.6.- Instalaciones Especiales.**2.6.1.- Valores Unitarios de Construcción.**

Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: sistema de gas centralizado, sistema contra incendios, aire acondicionado, y otros.

Tabla M: instalaciones especiales

Nro.	Uso Constructivo	Unidad de Medida	Valor USD (costos directos)
1	No tiene		\$ 1,00
2	Ascensor	u	\$ 32.900,00
3	Circuito cerrado de televisión (3 pisos)	u	\$ 9.191,00
4	Montacargas	u	\$ 3.200,00
5	Sistema alternativo de energía eléctrica (generador 10KV)	u	\$ 4.551,00
6	Sistema Central de aire acondicionado	u	\$ 5.959,00
7	Voz y Datos (Sistema contra incendios)	u	\$ 5.202,00
8	Sistema de gas centralizado	u	\$ 44.567,00
9	Sistema de ventilación mecánica (Aire Acondicionado)	u	\$ 2.500,00
1	Sistema de voz y datos (Portero Eléctrico;	u	\$ 1.200,00

2.6.2.- Factores de Corrección.

Para efectos de corrección del valor de las Instalaciones Especiales, se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos en la Tabla J.

2.7.- Determinación del Avalúo de la Construcción. 2.7.1.- Avalúo de las Construcciones Cubiertas.

Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales del cantón san Miguel, se aplicará la siguiente fórmula:

Formula general por pisos:

$$Avcc = (Ac * Vu) * Fdp * Fu * Fa$$

Donde:

Avcc	Avalúo de la construcción cubierta – Valor actual de cada piso
Ac	Área de la construcción en m
Vu	Valor unitario en USD/ m de la construcción nueva. Tabla B
Fdp	Factor de Depreciación de la construcción cubierta. Tabla E y F
Fu	Factor Ocupación del bloque o piso (Uso). Tabla C
Fa	Factor Condición Física de la Construcción (Etapa). Tabla H

2.7.2.- Avalúo de las Construcciones Abiertas-Especiales.

Para la valoración de las construcciones abiertas y/o especiales se utilizará la siguiente fórmula:

Formula de construcción abierta:

$$Avcae = AAc * VVu * Fcaa$$

Donde:

Avcae	Avalúo de la construcción abierta-especial
Ac	Área de la construcción en m
Vu	Valor unitario en USD/m de construcción. Tabla I
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

Las construcciones abiertas se valorarán como adicionales constructivos.

2.7.3.- Avalúo de los Adicionales Constructivos.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

Formula de adicionales constructivos o especiales:

$$Avac = Vac * Ca * Fca$$

Donde:

Avac	Avalúo del adicional constructivo
Vac	Valor del adicional constructivo. Tabla K
Ca	Cantidad del adicional según su unidad de medida,
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

2.7.4.- Avalúo de las Instalaciones Especiales.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

Formula de instalaciones especiales:

$$Avie = Vie * Cie * Fca$$

Donde:

Avie	Avalúo de instalaciones especiales
Vie	Valor de la instalación especial. Tabla M
Cie	Cantidad de instalaciones especiales
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

2.7.5.- Avalúo de Áreas Abiertas – Cubiertas Comunes

Para la valoración de Áreas Abiertas – Cubiertas Comunes se utilizará la siguiente fórmula:

Fórmula para áreas abiertas-cubierta comunal

$$Avacc = Vaacc * Caacc * Fca$$

Donde:

Avacc	Avalúo del Área Abierta – Cubierta Comunal
Vaacc	Valor del Área Abierta – Cubierta Comunal. Tabla L
Caacc	Cantidad del Área Abierta – Cubierta Comunal
Fca	Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

2.8.- Avalúo de los Predios Urbanos

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del lote, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales o especiales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

Fórmula para predios urbanos

$$Apu = Vtu + Avc + Ava + Avei$$

Donde:

Apu	Avalúo del predio urbano
Vtu	Valor del terreno urbano
Avc	Avalúo de la construcción (cubierta, abierta y comunales en caso de la propiedad horizontal)

Avei	Avalúo de instalaciones especiales (privados y comunales en caso de propiedad horizontal)
Ava	Avalúo de los adicionales constructivos privados y comunales en caso de propiedad horizontal)

2.9.- Valoración en Propiedad Horizontal

En las propiedades horizontales urbanas, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado y uso comunal, el valor de terreno no será modificado por los factores de corrección mencionados anteriormente. Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

2.9.1.- Valores de las Áreas Comunales Abiertas -Cubiertas

Para el caso de áreas abiertas y cubiertas comunales dentro de bloques constructivos, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla J

Tabla L: costo de la construcción para áreas abiertas – cubiertas comunales

Nro.	Uso Constructivo	Unidad De Medida	Valor USD (Costos Directos)
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m2	\$ 16,00
2	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m2	\$ 325,00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m2	\$ 25,00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m2	\$ 63,00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m2	\$ 35,00
6	Circulación vehicular cubierta	m2	\$ 519,00
7	Circulación vehicular descubierta adoquín	m2	\$ 34,00
8	Circulación vehicular descubierta asfalto	m2	\$ 27,00
9	Circulación vehicular descubierta lastrada	m2	\$ 14,00
1	Jardines / patios / retiros exteriores	m2	\$ 17,00
1	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m2	\$ 177,00

2.9.2.- Avalúo de Propiedades Horizontales

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea en desarrollo horizontal o en vertical es:

Fórmula para propiedad horizontal

$$Aph = Vt + Avc + Ava + Avie$$

Donde:

Aph	Avalúo del predio en propiedad horizontal
Vt	Valor del terreno (privado + terreno comunal (de acuerdo con la alícuota del predio))
Avc	Avalúo de la construcción privada + avalúo de la construcción comunal (cubierta, abierta de acuerdo con la alícuota del predio)
Ava	Avalúo de adicionales constructivos privados + Avalúo de los Adicionales constructivos comunal (de acuerdo con la alícuota del predio)
Avie	Avalúo de instalaciones especiales (de acuerdo con la alícuota del predio)

Art. 27.- Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) Solares No Edificados: El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,
- b) Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 29.- Impuesto a los inmuebles no edificados. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- Determinación del impuesto predial urbano. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO TREINTA POR MIL (0,30x1000%).

Art. 31.- 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. 32.- Zonas urbano marginales. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Art. 33.- Normas relativas a predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- Época de pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

Fecha de pago	Porcentaje de descuento
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

Capítulo V
Impuesto a la Propiedad Rural

Art. 35.- Objeto del impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- Impuesto que grava a la propiedad rural. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios: 1. Impuesto a los predios rurales; y, 2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 38.- Hecho generador. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 39.- Valor de la propiedad rural. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

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

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

Clasificación de tierras por calidad de suelo	
Tierras aptas para el cultivo	Calidad de suelo 1
	Calidad de suelo 2
	Calidad de suelo 3
Tierras aptas para cultivo	Calidad de suelo 4
Tierras No aptas para el cultivo	Calidad de suelo 5
	Calidad de suelo 6
	Calidad de suelo 7

Sectores homogéneos del área rural del cantón San Miguel de Bolívar.

No.	Sectores
1	Sector Homogéneo 4.1
2	Sector Homogéneo 5.2
3	Sector Homogéneo 5.3
4	Sector Homogéneo 6.3
5	Sector Homogéneo 7.4

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:

Tabla de valor del suelo rural por hectárea.

Sector Homogéneo	Valor Base USD
SH 4.1	9757.48
SH 5.2	7078.69
SH 5.3	4871.45
SH 6.3	2271.83
SH 7.4	1064.16

Tabla de precios de suelos - superficie base 10.000 -20.000 M2								
Sector Homogéneo	Calidad de Suelo 1	Calidad de Suelo 2	Calidad de Suelo 3	Calidad de Suelo 4	Calidad de Suelo 5	Calidad de Suelo 6	Calidad de Suelo 7	Calidad de Suelo 8
SH 4.1	15.036	13.277	11.517	9.757	7.998	6.238	4.479	2.719
SH 5.2	13.862	12.093	10.766	8.848	7.079	5.751	4.424	1.917
SH 5.3	8.525	7.869	6.839	5.621	4.871	3.747	2.810	1.218
SH 6.3	5.168	4.657	4.033	3.408	2.897	2.272	1.761	795
SH 7.4	3.916	3.576	3.022	2.682	2.299	1.745	1.064	681

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo con 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.

Cuadros de Coeficientes de Modificación Por Indicadores

1.- Geométricos

1.1.- Forma del predio

Detalle	Coeficiente
Regular	1
Irregular	0.99
Muy Irregular	0.98

1.2.- Poblaciones Cercanas

Detalle	Coeficiente
Capital Provincial	1.000
Cabecera Cantonal	0.987
Cabecera Parroquial	0.976
Asentamientos Urbanos	0.960

1.3.- Superficie en Hectáreas. - Los Factores De 2.36 A 0.75, 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.

Detalle	Coeficiente
0.0001 A 0.05	2.36
0.0501 A 0.1	2.13
0.1001 A 0.15	1.9
0.1501 A 0.2	1.66
0.2001 A 0.25	1.43
0.2501 A 0.5	1.2
0.5001 A 1	1.15
1.0001 A 5	1.1
5.0001 A 10	1.05
10.0001 A 20	1
20.0001 A 50	0.95
50.0001 A 100	0.9
100.0001 A 500.0000	0.85
+ De 500.0001	0.75

2.- Topográficos

Detalle	Coeficiente
Plana	1
Pendiente Leve	0.985
Pendiente Media	0.97
Pendiente fuerte	0.96

3.- Accesibilidad al Riego

Detalle	Coefficiente
Permanente	1.00
Parcial	0.987
Ocasional	0.973
No tiene	0.960

4.- Acceso y Vías de Comunicación

Detalle	Coefficiente
Primer Orden	1
Segundo Orden	0.987
Tercer Orden	0.975
Herradura	0.942
Fluivial	0.953
Línea Ferrea	0.964
No tiene	0.93

5.- Calidad del Suelo**5.1.- Tipo de Riesgos**

Detalle	Coefficiente
Deslaves	0.7
Hundimientos	0.7
Volcánico	0.7
Contaminación	0.7
Heladas	0.7
Inundaciones	0.7
Vientos	0.7
Ninguna	1

5.2.- Erosión

Detalle	Coefficiente
Leve	0.985
Moderada	0.97
Severa	0.96

5.3.- Drenaje

Detalle	Coefficiente
Excesivo	0.96
Moderado	0.98
Mal Drenado	0.96
Bien Drenado	1

5.4.- Servicios Básicos

Detalle	Coefficiente
5 Indicadores	1
4 Indicadores	0.989
3 Indicadores	0.977
2 Indicadores	0.965
1 Indicador	0.953
0 Indicadores	0.942

5.5.- Uso del suelo

Uso De Suelo	Coefficiente
Agrícola	1.0116775
Ganadero	1.0116775
Forestal	1.0116775
Industrial	1.2272245
Minero	1.2272245
Bioacuático	1.2272245
Avícola	1.0116775
Porcicola	1.0116775
Reserva Ecológica	0.8590471
Vivienda	1.0116775
Recreación Turismo	1.2272245
Salud	0.8590471
Religioso	0.8590471
Educacional	0.8590471
Comercio	1.2272245
Agro Exportación	1.2272245
Recurso Hídrico	0

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo con 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:

Formula Para La Valoración Individual Del Terreno

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

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

Donde:

VI	Valor individual del terreno
S	Superficie del terreno

Fa	Factor de afectación
Vsh	Valor de sector 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.

$$Vt = Vb \times Fa \times S$$

3. Valor de edificaciones

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

GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLIVAR FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL

RUBRO EDIFICACION - ESTRUCTURA

Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.68
Pilotes	1.45
Hierro	1.45
Madera Común	0.72
Caña	0.51
Madera Fina	0.54
Bloque	0.48
Ladrillo	0.48
Piedra	0.48
Adobe	0.48
Tapial	0.48

Escalera	Factor
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.104
Hormigón Ciclopeo	0.087
Hormigón Simple	0.096
Hierro	0.090
Madera Común	0.071
Caña	0.026
Madera Fina	0.091
Ladrillo	0.045
Piedra	0.062

Vigas y Cadenas	Factor
No tiene	0
Hormigón Armado	0.96
Hierro	0.58
Madera Común	0.38
Caña	0.12
Madera Fina	0.63

Entre Pisos	Factor
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	0.97
Hierro	0.65
Madera Común	0.40
Caña	0.14
Madera Fina	0.43
Madera y Ladrillo	0.38
Bóveda de Ladrillo	1.23
Bóveda de Piedra	1.23

Paredes	Factor
No tiene	0
Hormigón Armado	0.95
Madera Común	0.69
Caña	0.37
Madera Fina	1.71
Bloque	0.83
Ladrillo	0.75
Piedra	0.71
Adobe	0.62
Tapial	0.53
Bahareque	0.42
Fibro-Cemento	0.72

Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	1.91
Hierro (Vigas Metálicas)	1.34
Estereoestructura	8.15
Madera Común	0.56
Caña	0.22
Madera Fina	1.70

RUBRO EDIFICACION - ACABADOS

Revestimiento de Pisos	Factor
No tiene	0
Madera Común	0.23
Caña	0.08
Madera Fina	1.50
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.22
Tierra	0.00
Mármol	3.70
Marmeton (Terrazo)	2.30
Marmolina	1.18
Baldosa Cemento	0.53
Baldosa Cerámica	0.78
Parquet	1.50
Vinyl	0.38
Duela	0.42
Tablon / Gress	1.50
Tabla	0.28
Azulejo	0.68
Cemento Alisado	0.53

Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.0308
Caña	0.0154
Madera Fina	0.1527
Arena-Cemento	0.0174
Tierra	0.0046
Marmol	0.1056
Marmetón	0.0616
Marmolina	0.0412
Baldosa Cemento	0.0318
Baldosa Cerámica	0.0639
Grafiado	0
Champiado	0
Piedra o Ladrillo hornamental	0.0256

Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.6581
Caña	0.0154
Madera Fina	1.3017
Aluminio	1.7035
Enrollable	0.8846
Hierro-Madera	1.231
Madera Malla	0.0308
Tol Hierro	1.1982

Revestimiento Interior	Factor
No tiene	0
Madera Común	0.68
Caña	0.39
Madera Fina	3.82
Arena-Cemento (Enlucido)	0.43
Tierra	0.25
Marmol	3.07
Marmeton	2.17
Marmolina	1.27
Baldosa Cemento	0.68
Baldosa Cerámica	1.25
Azulejo	0.67
Grafiado	1.16
Champiado	0.65
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.00

Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.4531
Caña	0.165
Madera Fina	2.5625
Arena-Cemento	0.2921
Tierra	0.186
Grafiado	0.4356
Champiado	0.4141
Fibro Cemento	0.6796
Fibra Sintética	2.2673
Estuco	0.4141

Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.3126
Madera Común	0.1732
Madera Fina	0.3618
Aluminio	0.4859
Enrollable	0.2429
Hierro-Madera	1.025
Madera Malla	0.0646

Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.3085
Madera Fina	0.9041
Aluminio	0.1968
Tol Hierro	0.1968

Revestimiento Exterior	Factor
No tiene	0
Madera Fina	0.8623
Madera Común	0.63
Arena-Cemento (Enlucido)	0.2019
Tierra	0.0892
Marmol	1.0241
Marmetón	0.7196
Marmolina	0.4193
Baldosa Cemento	0.2283
Baldosa Cerámica	0.4162
Grafiado	0.3885
Champiado	0.2138
Aluminio	3.6233
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7249
Cemento Alisado	0.0000

Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0.3178
Baldosa Cemento	0.2101
Baldosa Cerámica	0.7565
Azulejo	0.6652
Fibro Cemento	0.6529
Teja Común	0.8108
Teja Vidriada	1.271
Zinc	0.4326
Polietileno	0
Domos / Traslúcido	0
Ruberoy	0
Paja-Hojas	0.1199
Cady	0.1199
Tejuelo	0.4192

Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.1896
Madera Común	0.0892
Caña	0
Madera Fina	0.4192
Aluminio	0.1968
Enrollable	0.6447
Madera Malla	0.0215

RUBRO EDIFICACION -INSTALACIONES

Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	1.024
Canalización Aguas Servidas	1.024
Canalización Aguas Lluvias	1.024
Canalización Combinado	1.024

Baños	
No tiene	0
Letrina	0.0318
Baño Común	0.0543
Medio Baño	0.0994
Un Baño	0.1363
Dos Baños	0.2727
Tres Baños	0.409
Cuatro Baños	0.5453
+ de 4 Baños	0.6827

Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0.6089
Tubería Exterior	0.6406
Empotradas	0.6622

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además

con los factores de estado de conservación del edificio en relación con el mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

GAD MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLIVAR							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Usuario: glopez				Fecha: 30/10/2023			
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
55-56	0.46	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación

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

Afectación			
Coeficiente corrector por estado de conservación			
Años	Estable	% A Reparar	Total
Cumplidos			Deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 40.- Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- Valor imponible de predios de un/a propietario/a.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- Determinación del impuesto predial rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de **1.50 /0.00150 (uno punto cincuenta por mil)**.

Art. 43.- tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Art. 44.- Forma y plazo para el pago. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año**

anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

Art. 45.- Plazo de prescripción de la acción de cobro para títulos de crédito.- En base a lo que estipula el CÓDIGO TRIBUTARIO Art. 55.- *Plazo de prescripción de la acción de cobro.- La obligación y la acción de cobro de los créditos tributarios y sus intereses, así como de multas por incumplimiento de los deberes formales, prescribirá en el plazo de cinco años, contados desde la fecha en que fueron exigibles; y, ensiete años, desde aquella en que debió presentarse la correspondiente declaración, si ésta resultare incompleta o si no se la hubiere presentado. Cuando se conceda facilidades para el pago, la prescripción operará respecto de cada cuota o dividendo, desde su respectivo vencimiento. En el caso de que la administración tributaria haya procedido a determinar la obligación que deba ser satisfecha, prescribirá la acción de cobro de la misma, en los plazos previstos en el inciso primero de este artículo, contados a partir de la fecha en que el acto de determinación se convierta en firme, o desde la fecha en que cause ejecutoria la resolución administrativa o la sentencia judicial que ponga fin a cualquier reclamo o impugnación planteada en contra del acto determinativo antes mencionado. La prescripción debe ser alegada expresamente por quien pretende beneficiarse de ella, el juez o autoridad administrativa no podrá declararla de oficio.*

En este caso, se realizará el pago en base al avalúo catastral actual y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

Disposición General

Primera. - 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.

Segunda. - Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Bolívar, su publicación en la Gaceta Oficial, dominio web de la institución y el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de San Miguel de Bolívar, a los 30 días del mes de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**ANGEL VINICIO
COLOMA ROMERO**

Dr. Vinicio Coloma Romero
**Alcalde del Cantón
San Miguel de Bolívar**



Firmado electrónicamente por:
**MARITZA
ALEXANDRA MORA
VARGAS**

Abg. Maritza Mora Vargas
**Secretaria General y de Concejo
GAD Municipal San Miguel de Bolívar**

Certifico: Que la presente “**Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027.**”, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias de fecha 26 y 29 de diciembre de 2025, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**MARITZA
ALEXANDRA MORA
VARGAS**

Abg. Maritza Alexandra Mora V
**Secretaria General y del Concejo
GAD Municipal San Miguel de Bolívar**

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar:
San Miguel de Bolívar, 30 de diciembre de 2025.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **Sanciono** la Ordenanza con la que el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar dicta la **“Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027”**, para su promulgación y puesta en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del GADMSMB y en la Web Institucional.



Firmado electrónicamente por:
**ANGEL VINICIO
COLOMA ROMERO**

Dr. Vinicio Coloma Romero
Alcalde del Cantón San Miguel de Bolívar

Proveyó y firmó la presente **“Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 -2027”**, aprobada por el Concejo Municipal de San Miguel de Bolívar, en sesiones ordinarias de fecha: 26 y 29 de diciembre de 2025, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**MARITZA
ALEXANDRA MORA
VARGAS**

Abg. Maritza Alexandra Mora V
**Secretaria General y del Concejo
GAD Municipal San Miguel de Bolívar**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/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.