

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

010-CMCH-2025 Cantón El Chaco: 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	2
- Cantón Paján: Que regula la determinación, recaudación y cobro de la tasa retributiva por el servicio de recolección de desechos no peligrosos, aseo público y saneamiento ambiental	52

Ordenanza Nro.010-CMCH-2025**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

La Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la competencia constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco o propio a todo el universo de los predios que sirve de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a administrar y mantener actualizados los valores de los predios urbanos y rurales ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa nacional y territorial, que permitirán determinar una valoración de la propiedad que refleje la equidad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

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 mucho protagonismo en el quehacer municipal 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 que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

Que, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y ordenanzas distritales; los decretos y demás actos normativos de los gobiernos autónomos; las ordenanzas; los reglamentos; y las demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, las cortes, tribunales, jueces y autoridades administrativas, incluidas las servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. Si la controversia involucra considerar, al mismo tiempo, la legalidad, el principio de competencia y, en especial, el trato diferenciado entre las diferentes exclusivas de los gobiernos autónomos;

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: “Todas las personas, autoridades e instituciones públicas 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, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, en su Art. 4 señala que la planificación del ordenamiento territorial es una función esencial del gobierno, garantizar el derecho al buen vivir (sumak kawsay) para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de políticas públicas relacionadas a los derechos de la naturaleza y el agua; 2. Ordenará el proceso de ocupación y uso del suelo en sus diversas funciones; 3. Orientará la inversión pública y estimulará la inversión privada en el territorio; 4. Identificará la problemática territorial; y, 5. Fomentará la economía de la sostenibilidad de la naturaleza y la actividad humana, ciclos biofísicos y socioculturales de la naturaleza y la actividad humana, ciclos biofísicos y socioculturales;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el “derecho real que tiene una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las que fija 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 justifique 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 fiscalización de los actos de la administración, y la aplicación de tributos previstos en la ley. En tal virtud, se reconoce al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la facultad 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 implementar los sistemas según los 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 metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y cuya destinación estará sujeta a la definición de la ley que regula 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 para 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, proporcionalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 10 del COOTAD en concordancia con el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador 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 estos los gobiernos autónomos descentralizados autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que, el Art. 147 del COOTAD determina que el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, en todas las entidades del Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable, incluyente y adecuado, para lo cual la autoridad nacional de hábitat y vivienda establecerá las normas y políticas para el sector vivienda, y por su parte, el gobierno central, a través del ministerio respectivo, dictará la política de viviendas de interés social, que observa y respeta el derecho adquirido y mantendrán, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, programas para erradicar el déficit habitacional, mejoramiento de viviendas e infraestructura básica en el área urbana y rural, considerando que la presente ordenanza, al regular la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, y su vinculación con el ejercicio de la competencia de hábitat seguro y saludable, propende al diseño de un mecanismo de financiamiento en monocultivo, en cumplimiento del principio de equidad, capacidad económica y suficiencia recaudatoria;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de gestión de suelo y vivienda, así como la ejecución de programas y proyectos que potencien áreas de ornato y forestación, mejora urbanística de los servicios básicos e infraestructura pública, que se complementan con el manejo adecuado de recursos económicos y materiales que dispongan las jefas y jefes 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 ibidem, 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 de la propiedad y servirá de base para la determinación del impuesto y para otros efectos tributarios y no tributarios;

Que, el Art. 561 ibidem señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía urbanística y se reflejen en la revalorización futura de los predios serán recaudados sobre 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, superficiarios o sucesores en el derecho, y 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, 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 podrán aprobar proyectos de urbanización o parcelación de inmuebles y tierras si se trata de zonas calificadas de expansión agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

Que, según el Art. 113 ibidem, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tendrán efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades respectivas que otorgaron 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 el catastro municipal previo el pago de los tributos establecidos en la ordenanza mediante resolución de la autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará sin necesidad de escritura pública en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 31 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales se establece que la Autoridad Nacional es la autoridad competente en todo lo relacionado con el ámbito de la clasificación y el uso del suelo, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional, previo informe de viabilidad emitido por el GADM de la jurisdicción, analizará si la acción urbanística se encuentra o no en zona rural, el tipo de afectación en un área rural y el impacto en el entorno territorial, social y económico del proyecto, en razón del carácter de suelos productivos del área rural en armonía con la presente normativa;

Que, de conformidad a lo señalado en el Art. 58 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el avalúo de la propiedad urbana y rural se efectuará, se actualizará y se mantendrá de manera técnica e integral, de conformidad con las fichas técnicas y con los factores de valoración que consten en la ordenanza;

Que, en el Art. 90 ibidem 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 entidades de la Administración Pública nacional relacionadas con catastros y ordenamiento territorial, de tipo multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma coordinada, continua y permanente, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en una circunscripción territorial;

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y 147 del COOTAD, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado será actualizado 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 urbanos y rurales en base del valor del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada por 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 deberán elaborar y mantener actualizado el inventario 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 conforme 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 señalada los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán de manera obligatoriamente sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente; atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la normativa vigente del ente rector de hábitat y vivienda;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-DPOT-2025-1160-MEM, de fecha 02 de diciembre del 2025, el Arq. Michael Caiza/Director de Planificación, remite al Sr. Alcalde subrogante, la propuesta de ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-ALMCH-2025-5340-MEM, de fecha 02 de diciembre del 2025, el Sr. Alcalde subrogante, solicita al Dr. Mauricio Calahorrano/Procurador Síndico, emita el respectivo criterio jurídico con respecto a la propuesta de ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027;

Que, mediante oficio Nro.GADMCH-PS-2025-0219-OFI, de fecha 10 de diciembre del 2025, el Dr. Mauricio Calahorrano/Procurador Síndico, remite al Sr. Alcalde, el respectivo criterio jurídico con respecto a la propuesta de ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN ADMINISTRACIÓN Y

RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027;

Que, mediante Resolución Nro.023-CMCH-SE-2025, adoptada en sesión realizada el 18 de diciembre del 2025, el pleno del Concejo Municipal, resolvió “ART.1.- APROBAR EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO “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 DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027”, CON TODAS LA OBSERVACIONES EMITIDAS POR LOS SEÑORES, SEÑORAS Y SEÑORITAS CONCEJALES. ART.2.- SE REMITIRÁ EL PROYECTO DE ORDENANZA A LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO PARA QUE SE EMITA EL RESPECTIVO INFORME PREVIO A LA APROBACIÓN EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE”;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-SG-2025-0653-MEM, de fecha 19 de diciembre del 2025, la Abg. Esther Gossman/Secretaria General y de Concejo Municipal, notifica a la Ing. Marilyn Torres/Presidenta de la comisión de Planificación y Presupuesto, con la Resolución de Concejo Municipal Nro.023-CMCH-SE-2025;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-CM-2025-0595-MEM, de fecha 24 de diciembre del 2025, la Ing. Marilyn Torres/Presidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto, remite al Sr. Alcalde, el Informe Nro. 003-CPP-CM-GADMCH-2025;

Que, mediante Resolución Nro.024-CMCH-SE-2025, adoptada en sesión realizada el 29 de diciembre del 2025, el pleno del Concejo Municipal, resolvió “ART.1.- APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE DEL PROYECTO DE “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027”. ART. 2.- DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART.322 DEL COOTAD SE REMITIRÁ 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 DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027”, AL SEÑOR ALCALDE 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. ART. 3.- UNA VEZ PROMULGADA LA ORDENANZA, EL SR. ALCALDE, DISPONDRÁ A LA UNIDAD DE COMUNICACIÓN SOCIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA, LA PUBLICACIÓN DE LA MISMA EN LOS DIFERENTES MEDIO DE DIFUSIÓN CON LOS QUE EL GADM EL CHACO MANTIENE UN CONTRATO”;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-SG-2025-0676-MEM, de fecha 30 de diciembre del 2025, la Abg. Esther Gossman/Secretaria General y de Concejo Municipal, notifica al Sr. Alcalde, la Resolución de Concejo Municipal Nro.024-CMCH-SE-2025;

Que, mediante memorando Nro.GADMCH-ALMCH-2025-5706-MEM, de fecha 30 de diciembre del 2025, el Sr. Alcalde, remite a la Abg. Esther Gossman/Secretaria General y de Concejo Municipal, sancionada 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 DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027”;

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario, expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026 – 2027.

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

Art. 2.- 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.

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 en, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectos al servicio público.

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

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

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información del impuesto predial inmueble;
- c) La actualización permanente de la información catastral;
- d) La definición y asignación del tipo de preparaciones urbanas;
- e) La sectorización y mantenimiento de todos los componentes;
- f) La gestión integral mediante gestión de productos y equipamientos en la gestión; y,
- g) Otras por efectos administrativos.

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 sobre una cosa corporal, para usarla, disfrutarla, disponer de ella, y reivindicarla de quien la posea indebidamente. La propiedad puede ser pública, comunitaria, privada, mixta, individual, sobre una cosa corporal, gozar y disponer de ella, conforme la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que se trate de la cosa suya. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ningún otro. Los derechos reales son imprescriptibles.

La forma de propiedad puede ser: propiedad 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 regular el comportamiento territorial del Cantón. Estos procesos comprenden entre otros el uso y gestión del suelo.

7.1.- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica el 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 unidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble y se mantendrá inalterable para la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales: (2) son para la identificación PROVINCIAL, (02) para la identificación CANTONAL, (01) para la identificación PARROQUIAL URBANA Y RURAL.

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

En el caso de que la parroquia que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana de cabecera, esa área ha de identificarse con código de ZONA UNO (01); en el caso de varias parroquias urbanas, la codificación parte el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), para cada parroquia urbana y el código de ZONA para el área densamente urbanizada partirá de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, y su código de zona será a partir de cero uno (01); en el caso de que el área urbana de la parroquia cubra solo parte del territorio de la parroquia, entonces el área urbana de la parroquia tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el caso de la parroquia que corresponde a la cabecera cantonal, el código de ZONA partirá del cincuenta uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (02) son para identificación de ZONA, dos (02) para identificación de SECTOR, dos (02) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), dos (02) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes poseedores de bienes inmuebles y para predios urbanos y rurales. Para esto se toman las características y las variables necesarias para la información destinada a la declaración de la información predial, urbanística y territorial.

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

01.- Tenencia del predio:

02.- Tenencia del predio: (repetido, posiblemente un error en el original)

- 03.- Característica del predio:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones:

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. -Para establecer el valor de la propiedad se considerarán, 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 y 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 correspondiente; 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 avaluada, a costos actuales de reposición, mediante la depreciación 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, en lo que se indica 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.

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 y jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando carecieren de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financiará el servicio contra incendios en beneficio del Gobierno Autónomo Descentralizado 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), Reglamentada Nro. 429, 27 septiembre de 2000, que prevé: “El impuesto anual al predio urbano quedará a favor de los Cuerpos de Bomberos de la República, en el caso que fuere quinto por mil, preferentemente sobre el avalúo de la propiedad urbana y en el caso que les hace acreedor de estos beneficios”.

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

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la intendencia de Rentas dispondrá que la Jefatura de Rentas o la que tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes Títulos de Crédito, los mismos que hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, una vez legalizados para ese año fiscal, serán remitidos a la Dirección Financiera o al Director/a Financiero/a; éstos dispondrán su entrega o notificación, o su envío a la Tesorería Municipal para su cobro, sin perjuicio para su lectura técnica en el sistema.

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 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. - 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad 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 de cada año que correspondan 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. -Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no

tributarios como los de expropiación, de conformidad con lo establecido en el Art. 449 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se considerarán, en forma obligatoria, los siguientes elementos. Art. 502 y 516 del COOTAD.

- a) Valoración del Suelo, por método de comparación;
- b) Valoración de la Edificación, por método de reposición y tipologías constructivas.

El avalúo del predio estará conformado por los siguientes parámetros: Avalúo del suelo, de las construcciones y mejoras constructivas (como por ejemplo muros, cercamientos, circulaciones, jardines, cisternas, etc.), estos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$AVp=AVs+AVe$$

Donde:

AVp = Avalúo del predio

AVs = Valor individual del suelo

AVe = Avalúo de la construcción y la sumatoria de las mejoras constructivas

Art. 27.- VALORACIÓN DEL SUELO (Vit). - Es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o lote, y por los factores de corrección previstos en esta ordenanza.

Para el cálculo o determinación del avalúo, se tomará como referencia el valor del mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con las disposiciones legales vigentes.

En los casos en donde no exista o sea escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, se aplica otros procedimientos para obtener el valor de mercado del suelo, mismos que se refieren a los métodos de reposición y potencial de crecimiento y pendiente de desarrollo.

El valor final comercial del terreno o lote individual responde a la siguiente fórmula:

$$AVs=Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

AVs = valor individual del terreno

Vsh = valor del metro cuadrado de sector o valor individual

Fa = factor afectación

s = superficie del terreno

Art. 28.- ZONA HOMOGÉNEA. - Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano. Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y variables en base a los productos esperados (mapas temáticos).

PARROQUIA	ZONA HOMOGÉNEA
El Chaco	7
Santa Rosa	4
Gonzalo Díaz de Pineda	6

Sardinas	5
Linares	4

Art. 29.- ZONA GEOECONÓMICA. - El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento, riesgos que permitan los niveles de jerarquía, de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas.

NOMBRE	ZONA	VALOR (USD)
El Chaco	1	100.00
	2	55.00
	3	44.00
	4	36.00
	5	30.00
	6	18.70
	7	15.00
Santa Rosa	1	40.00
	2	30.00
	3	20.00
	4	5.00
Gonzalo Díaz de Pineda	1	30.00
	2	15.00
	3	10.00
	4	9.00
	5	8.00
	6	5.00

Sardinas	1	48.00
	2	20.00
	3	15.00
	4	5.00
	5	2.00
Linares	1	11.00
	2	8.00
	3	8.00
	4	7.00

Art. 30.- FACTOR DE AFECTACIÓN DEL SUELO. - El factor afectación (Fa) está definido como la corrección del valor del suelo que resulte de la multiplicación de los factores de afectación de elementos geométricos y condiciones del lote, calculado de acuerdo al estudio de valoración. Cabe indicar que no necesariamente todos los factores serán aplicados, sino que dependerán de las condiciones de cada lote.

La fórmula general:

$$\mathbf{Fa} = \mathbf{Fmz} \times \mathbf{Fta} \times \mathbf{Ffr} \times \mathbf{Ffo} \times \mathbf{Fsbas} \times \mathbf{Fif} \times \mathbf{Focs} \times \mathbf{Fcsuel} \times \mathbf{Ftop}$$

Donde:

Fa = Factor afectación

Fmz = Factor localización en manzana

Fta = Factor tamaño

Ffr = Factor frente fondo

Ffo = Factor forma

Fsbas = Factor accesibilidad a servicios básicos

Fif = Factor infraestructura

Focs = Factor ocupación de suelo

Fcsuel = Factor características del suelo

Ftop = Características de topografía

a) FACTOR LOCALIZACIÓN EN MANZANA (Fmz).

CONDICIÓN	FACTOR
Esquinero	1,00
Manzanero	1,00
En Cabecera	1,00
En pasaje	0,97

En L	0,99
En T	0,99
En Cruz	0,99
Triángulo	0,99
Intermedio	0,95
Interior	0,95

b) FACTOR TAMAÑO (Fta).

Rango desde	Rango hasta	Factor
1,00	50,00	1,00
50,00	250,00	0,99
250,00	500,00	0,98
500,00	1000,00	0,97
1000,00	2500,00	0,96
2500,00	5000,00	0,95
5000,00	--	0,94

c) FACTOR FRENTE FONDO (Ffr).

Rango desde	Rango hasta	Factor
-1	0,0909	0,93
0,0909	0,10	0,94
0,10	0,1111	0,9475
0,1111	0,125	0,955
0,125	0,1429	0,9625
0,1429	0,1667	0,97
0,1667	0,20	0,9775
0,20	0,25	0,985
0,25	0,3333	0,9925
0,3333	1000000	1,00

d) FACTOR FORMA (Ffo).

Condición	Factor
Regular	1,00
Irregular	0,97
Muy irregular	0,94

e) FACTOR ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS (Fsbas).

Aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Rango desde	Rango hasta	Factor
0	0	0,88
1	1	0,92
2	2	0,96
3	99	1,00

f) FACTOR INFRAESTRUCTURA (Fif).

Rango desde	Rango hasta	Factor
0	0	0,93
1	1	0,944
2	2	0,958
3	3	0,972
4	4	0,986
5	5	1,00
6	6	1,00
7	7	1,00
8	99	1,00

g) FACTOR OCUPACIÓN DE SUELO (Focs).

Condición	Factor
Edificado	1,00
No edificado	1,00
En construcción	1,00

h) FACTOR CARACTERÍSTICAS DE SUELO (csuel)

Condición	Factor
Seco	1,00
Inundable	0,98
Cenagoso	0,93
Húmedo	0,95

i) FACTOR TOPOGRAFÍA (Ftop).

Condición	Factor
Sobre nivel	0,93
Bajo nivel	0,93
Accidentado	0,98
A nivel	1
Escarpado hacia abajo	0,95
Escarpado hacia arriba	0,95

Art. 31.- VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN. - El valor de la edificación es el precio de las construcciones o infraestructura que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o parcela, calculado por el método de reposición y tipologías constructivas.

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, lográndose así el valor por metro cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar los siguientes:

$$Ave = (A \times F_{Aca} \times F_{Edad} \times F_{Cons} \times F_{Eta}) + \sum (MejConst \times F_{Cons})$$

Donde:

Ave = avalúo o Valor total de la edificación depreciado

A = Área de la edificación a evaluar (Del SIG en m²)

F_{Aca} = Factor por acabados

F_{Edad} = Factor por edad de la construcción

F_{Cons} = Factor por estado de conservación de la edificación

F_{Eta} = Factor etapa de construcción

MejConst = Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejoras en el predio

a) FACTOR ACABADOS

Descripción	Características descripción	Detalle	Factor
ACABADOS	Closets	Aluminio	0.7688
ACABADOS	Closets	Madera Común	0.3203
ACABADOS	Closets	Madera Fina	0.7393
ACABADOS	Closets	No tiene	0
ACABADOS	Closets	Tol Hierro	0.4436
ACABADOS	cubierta	Arena-Cemento	0.3066

Descripción	Características descripción	Detalle	Factor
ACABADOS	cubierta	Azulejo	0.649
ACABADOS	cubierta	Baldosa Cemento	0.4752
ACABADOS	cubierta	Baldosa Cerámica	0.6226
ACABADOS	cubierta	Cady	0.117
ACABADOS	cubierta	Domos / Traslúcido	0.8165
ACABADOS	cubierta	Fibro Cemento	0.7103
ACABADOS	cubierta	No Tiene	0
ACABADOS	cubierta	Paja-Hojas	0.1434
ACABADOS	cubierta	Polietileno	0.8165
ACABADOS	cubierta	Rubero	0.8165
ACABADOS	cubierta	Teja Común	0.7803
ACABADOS	cubierta	Teja Vidriada	1.2236
ACABADOS	cubierta	Tejuelo	0.4038
ACABADOS	cubierta	Zinc	0.4167
ACABADOS	Cubre ventanas	Aluminio	0.4121
ACABADOS	Cubre ventanas	Caña	0
ACABADOS	Cubre ventanas	Enrollable	0.5116
ACABADOS	Cubre ventanas	Hierro	0.1818
ACABADOS	Cubre ventanas	Madera Común	0.088
ACABADOS	Cubre ventanas	Madera Fina	0.5153
ACABADOS	Cubre ventanas	Madera Malla	0.021
ACABADOS	Cubre ventanas	No tiene	0
ACABADOS	Puertas	Aluminio	1.019
ACABADOS	Puertas	Caña	0.015
ACABADOS	Puertas	Enrollable	0.775
ACABADOS	Puertas	Hierro-Madera	0.0653
ACABADOS	Puertas	Madera Común	0.6184
ACABADOS	Puertas	Madera Fina	1.3062
ACABADOS	Puertas	Madera Malla	0.03
ACABADOS	Puertas	No tiene	0
ACABADOS	Puertas	Tol Hierro	1.1109
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3511
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Azulejo	0.649
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Baldosa Cemento	0.4903
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Baldosa Cerámica	0.7236
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Caña	0.0755
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Cemento Alisado	0.3511
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Duela	0.5793
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Madera Común	0.215
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Madera Fina	1.423
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Marmeton (Terrazo)	2.148
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Mármol	3.0685
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Marmolina	1.3375
ACABADOS	Revestimiento de pisos	No tiene	0

Descripción	Características descripción	Detalle	Factor
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Parquet	1.7018
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Tabla	0.2161
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Tablon / Gress	1.7018
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Tierra	0
ACABADOS	Revestimiento de pisos	Vinyl	0.4811
ACABADOS	Revestimiento escalera	Arena-Cemento	0.0069
ACABADOS	Revestimiento escalera	Baldosa Cemento	0.0123
ACABADOS	Revestimiento escalera	Baldosa Cerámica	0.0623
ACABADOS	Revestimiento escalera	Caña	0.015
ACABADOS	Revestimiento escalera	Champiado	0.3531
ACABADOS	Revestimiento escalera	Grafiado	0.3531
ACABADOS	Revestimiento escalera	Madera Común	0.0156
ACABADOS	Revestimiento escalera	Madera Fina	0.0293
ACABADOS	Revestimiento escalera	Marmetón	0.0423
ACABADOS	Revestimiento escalera	Marmol	0.0423
ACABADOS	Revestimiento escalera	Marmolina	0.0423
ACABADOS	Revestimiento escalera	No tiene	0
ACABADOS	Revestimiento escalera	Piedra o Ladrillo ornamental	0.0488
ACABADOS	Revestimiento escalera	Tierra	0.0039
ACABADOS	Revestimiento exterior	Aluminio	2.475
ACABADOS	Revestimiento exterior	Arena-Cemento (Enlucido)	0.1934
ACABADOS	Revestimiento exterior	Baldosa Cemento	0.2227
ACABADOS	Revestimiento exterior	Baldosa Cerámica	0.406
ACABADOS	Revestimiento exterior	Cemento Alisado	2.524
ACABADOS	Revestimiento exterior	Champiado	0.2086
ACABADOS	Revestimiento exterior	Grafiado	0.519
ACABADOS	Revestimiento exterior	Madera Común	0.8196
ACABADOS	Revestimiento exterior	Madera Fina	0.4353
ACABADOS	Revestimiento exterior	Marmetón	1.1842
ACABADOS	Revestimiento exterior	Mármol	1.1842
ACABADOS	Revestimiento exterior	Marmolina	1.1842
ACABADOS	Revestimiento exterior	No tiene	0
ACABADOS	Revestimiento exterior	Piedra o Ladrillo ornamental	0.7072
ACABADOS	Revestimiento exterior	Tierra	0.1097
ACABADOS	Revestimiento interior	Arena-Cemento (Enlucido)	0.4172
ACABADOS	Revestimiento interior	Azulejo	2.3242
ACABADOS	Revestimiento interior	Baldosa Cemento	0.6675
ACABADOS	Revestimiento interior	Baldosa Cerámica	1.224
ACABADOS	Revestimiento interior	Caña	0.3795
ACABADOS	Revestimiento interior	Champiado	0.634
ACABADOS	Revestimiento interior	Grafiado	1.1163
ACABADOS	Revestimiento interior	Madera Común	0.9387
ACABADOS	Revestimiento interior	Madera Fina	3.6588
ACABADOS	Revestimiento interior	Marmeton	2.115
ACABADOS	Revestimiento interior	Marmol	2.995

Descripción	Características descripción	Detalle	Factor
ACABADOS	Revestimiento interior	Marmolina	1.235
ACABADOS	Revestimiento interior	No tiene	0
ACABADOS	Revestimiento interior	Piedra o Ladrillo ornamental	2.9411
ACABADOS	Revestimiento interior	Tierra	0.2359
ACABADOS	tumbados	Arena-Cemento	0.2732
ACABADOS	tumbados	Caña	0.161
ACABADOS	tumbados	Champiado	0.3964
ACABADOS	tumbados	Estuco	0.6504
ACABADOS	tumbados	Fibra Sintética	1.1509
ACABADOS	tumbados	Fibro Cemento	0.663
ACABADOS	tumbados	Grafiado	0.3998
ACABADOS	tumbados	Madera Común	0.4336
ACABADOS	tumbados	Madera Fina	2.4504
ACABADOS	tumbados	No tiene	0
ACABADOS	tumbados	Tierra	0.158
ACABADOS	Ventanas	Aluminio	0.6829
ACABADOS	Ventanas	Enrollable	0.237
ACABADOS	Ventanas	Hierro	0.2731
ACABADOS	Ventanas	Hierro-Madera	1
ACABADOS	Ventanas	Madera Común	0.1704
ACABADOS	Ventanas	Madera Fina	0.5977
ACABADOS	Ventanas	Madera Malla	0.067
ACABADOS	Ventanas	No tiene	0
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Adobe	0.4668
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Bloque	0.4668
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Caña	0.4651
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Hierro	0.9477
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	2.0957
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.4668
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Madera Común	0.6333
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.53
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	No Tiene	0
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Piedra	0.5158
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Pilotes	1.413
ESTRUCTURA	Columnas y pilastras	Tapial	0.4668
ESTRUCTURA	Cubierta	Caña	0.2121
ESTRUCTURA	Cubierta	Estereoestructura	11.7908
ESTRUCTURA	Cubierta	Hierro (Vigas Metálicas)	1.2371
ESTRUCTURA	Cubierta	Hormigón Armado (Losa)	2.0256
ESTRUCTURA	Cubierta	Madera Común	0.7817
ESTRUCTURA	Cubierta	Madera Fina	1.0196
ESTRUCTURA	Cubierta	No Tiene	0
ESTRUCTURA	Entre pisos	Bóveda de Ladrillo	0.1508
ESTRUCTURA	Entre pisos	Bóveda de Piedra	0.635
ESTRUCTURA	Entre pisos	Caña	0.0447

Descripción	Características descripción	Detalle	Factor
ESTRUCTURA	Entre pisos	Hierro	0.2435
ESTRUCTURA	Entre pisos	Hormigón Armado(Losa)	0.4268
ESTRUCTURA	Entre pisos	Madera Común	0.1249
ESTRUCTURA	Entre pisos	Madera Fina	0.422
ESTRUCTURA	Entre pisos	Madera y Ladrillo	0.1634
ESTRUCTURA	Entre pisos	No Tiene	0
ESTRUCTURA	Escalera	Caña	0.0251
ESTRUCTURA	Escalera	Hierro	0.0359
ESTRUCTURA	Escalera	Hormigón Armado	0.0458
ESTRUCTURA	Escalera	Hormigón Ciclopeo	0.0851
ESTRUCTURA	Escalera	Hormigón Simple	0.0274
ESTRUCTURA	Escalera	Ladrillo	0.018
ESTRUCTURA	Escalera	Madera Común	0.0338
ESTRUCTURA	Escalera	Madera Fina	0.089
ESTRUCTURA	Escalera	No Tiene	0
ESTRUCTURA	Escalera	Piedra	0.01
ESTRUCTURA	Paredes	Adobe	0.5039
ESTRUCTURA	Paredes	Bahareque	0.4067
ESTRUCTURA	Paredes	Bloque	0.7345
ESTRUCTURA	Paredes	Caña	0.3813
ESTRUCTURA	Paredes	Fibro-Cemento	0.7011
ESTRUCTURA	Paredes	Hormigón Armado	0.9314
ESTRUCTURA	Paredes	Ladrillo	1.2238
ESTRUCTURA	Paredes	Madera Común	1.0241
ESTRUCTURA	Paredes	Madera Fina	1.3337
ESTRUCTURA	Paredes	No tiene	0
ESTRUCTURA	Paredes	Piedra	0.6809
ESTRUCTURA	Paredes	Tapial	0.5039
ESTRUCTURA	Vigas y cadenas	Caña	0.1147
ESTRUCTURA	Vigas y cadenas	Hierro	0.427
ESTRUCTURA	Vigas y cadenas	Hormigón Armado	0.7678
ESTRUCTURA	Vigas y cadenas	Madera Común	0.2956
ESTRUCTURA	Vigas y cadenas	Madera Fina	0.617
ESTRUCTURA	Vigas y cadenas	No tiene	0
INSTALACIONES	Baños	Baño Común	0.0708
INSTALACIONES	Baños	Cuatro Baños	0.4938
INSTALACIONES	Baños	+ de 4 Baños	0.6496
INSTALACIONES	Baños	Dos Baños	0.1646
INSTALACIONES	Baños	Letrina	0.0531
INSTALACIONES	Baños	Medio Baño	0.1027
INSTALACIONES	Baños	No tiene	0
INSTALACIONES	Baños	Tres Baños	0.3204
INSTALACIONES	Baños	Un Baño	0.1204
INSTALACIONES	Eléctricas	Alambre Exterior	0.4318
INSTALACIONES	Eléctricas	Empotradas	0.4834

Descripción	Características descripción	Detalle	Factor
INSTALACIONES	Eléctricas	No tiene	0
INSTALACIONES	Eléctricas	Tubería Exterior	0.4624
INSTALACIONES	Sanitarias	Canalización Aguas Lluvias	0.0615
INSTALACIONES	Sanitarias	Canalización Aguas Servidas	0.0615
INSTALACIONES	Sanitarias	Canalización Combinado	0.1819
INSTALACIONES	Sanitarias	No tiene	0
INSTALACIONES	Sanitarias	Pozo Ciego	0.1075

b) FACTOR POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (FEdad). - Depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados.

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
0	2	Columnas y pilastras	Adobe	1
0	2	Columnas y pilastras	Bloque	1
0	2	Columnas y pilastras	Caña	1
0	2	Columnas y pilastras	Hierro	1
0	2	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	1
0	2	Columnas y pilastras	Ladrillo	1
0	2	Columnas y pilastras	Madera Común	1
0	2	Columnas y pilastras	Madera Fina	1
0	2	Columnas y pilastras	Piedra	1
0	2	Columnas y pilastras	Tapial	1
0	2	Paredes	Adobe	1
0	2	Paredes	Bahareque	1
0	2	Paredes	Bloque	1
0	2	Paredes	Caña	1
0	2	Paredes	Hormigón Armado	1
0	2	Paredes	Ladrillo	1
0	2	Paredes	Madera Común	1
0	2	Paredes	Madera Fina	1
0	2	Paredes	Piedra	1
0	2	Paredes	Tapial	1
3	4	Columnas y pilastras	Adobe	0.94
3	4	Columnas y pilastras	Bloque	0.95
3	4	Columnas y pilastras	Caña	0.94
3	4	Columnas y pilastras	Hierro	0.97
3	4	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.97
3	4	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.95
3	4	Columnas y pilastras	Madera Común	0.96
3	4	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.96
3	4	Columnas y pilastras	Piedra	0.95
3	4	Columnas y pilastras	Tapial	0.94
3	4	Paredes	Adobe	0.94
3	4	Paredes	Bahareque	0.94

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
3	4	Paredes	Bloque	0.95
3	4	Paredes	Caña	0.94
3	4	Paredes	Hormigón Armado	0.97
3	4	Paredes	Ladrillo	0.95
3	4	Paredes	Madera Común	0.96
3	4	Paredes	Madera Fina	0.96
3	4	Paredes	Piedra	0.95
3	4	Paredes	Tapial	0.94
5	6	Columnas y pilastras	Adobe	0.88
5	6	Columnas y pilastras	Bloque	0.92
5	6	Columnas y pilastras	Caña	0.88
5	6	Columnas y pilastras	Hierro	0.93
5	6	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.93
5	6	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.92
5	6	Columnas y pilastras	Madera Común	0.9
5	6	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.92
5	6	Columnas y pilastras	Piedra	0.92
5	6	Columnas y pilastras	Tapial	0.88
5	6	Paredes	Adobe	0.88
5	6	Paredes	Bahareque	0.88
5	6	Paredes	Bloque	0.92
5	6	Paredes	Caña	0.88
5	6	Paredes	Hormigón Armado	0.93
5	6	Paredes	Ladrillo	0.92
5	6	Paredes	Madera Común	0.9
5	6	Paredes	Madera Fina	0.92
5	6	Paredes	Piedra	0.92
5	6	Paredes	Tapial	0.88
7	8	Columnas y pilastras	Adobe	0.86
7	8	Columnas y pilastras	Bloque	0.89
7	8	Columnas y pilastras	Caña	0.86
7	8	Columnas y pilastras	Hierro	0.9
7	8	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.9
7	8	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.89
7	8	Columnas y pilastras	Madera Común	0.85
7	8	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.88
7	8	Columnas y pilastras	Piedra	0.89
7	8	Columnas y pilastras	Tapial	0.86
7	8	Paredes	Adobe	0.86
7	8	Paredes	Bahareque	0.86
7	8	Paredes	Bloque	0.89
7	8	Paredes	Caña	0.86
7	8	Paredes	Hormigón Armado	0.9
7	8	Paredes	Ladrillo	0.89

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
7	8	Paredes	Madera Común	0.85
7	8	Paredes	Madera Fina	0.88
7	8	Paredes	Piedra	0.89
7	8	Paredes	Tapial	0.86
9	10	Columnas y pilastras	Adobe	0.83
9	10	Columnas y pilastras	Bloque	0.86
9	10	Columnas y pilastras	Caña	0.83
9	10	Columnas y pilastras	Hierro	0.86
9	10	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.87
9	10	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.86
9	10	Columnas y pilastras	Madera Común	0.8
9	10	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.85
9	10	Columnas y pilastras	Piedra	0.86
9	10	Columnas y pilastras	Tapial	0.83
9	10	Paredes	Adobe	0.83
9	10	Paredes	Bahareque	0.83
9	10	Paredes	Bloque	0.86
9	10	Paredes	Caña	0.83
9	10	Paredes	Hormigón Armado	0.87
9	10	Paredes	Ladrillo	0.86
9	10	Paredes	Madera Común	0.8
9	10	Paredes	Madera Fina	0.85
9	10	Paredes	Piedra	0.86
9	10	Paredes	Tapial	0.83
11	12	Columnas y pilastras	Adobe	0.78
11	12	Columnas y pilastras	Bloque	0.83
11	12	Columnas y pilastras	Caña	0.78
11	12	Columnas y pilastras	Hierro	0.83
11	12	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.84
11	12	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.83
11	12	Columnas y pilastras	Madera Común	0.75
11	12	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.82
11	12	Columnas y pilastras	Piedra	0.83
11	12	Columnas y pilastras	Tapial	0.78
11	12	Paredes	Adobe	0.78
11	12	Paredes	Bahareque	0.78
11	12	Paredes	Bloque	0.83
11	12	Paredes	Caña	0.78
11	12	Paredes	Hormigón Armado	0.84
11	12	Paredes	Ladrillo	0.83
11	12	Paredes	Madera Común	0.75
11	12	Paredes	Madera Fina	0.82
11	12	Paredes	Piedra	0.83
11	12	Paredes	Tapial	0.78

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
13	14	Columnas y pilastras	Adobe	0.74
13	14	Columnas y pilastras	Bloque	0.8
13	14	Columnas y pilastras	Caña	0.74
13	14	Columnas y pilastras	Hierro	0.8
13	14	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.81
13	14	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.8
13	14	Columnas y pilastras	Madera Común	0.7
13	14	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.79
13	14	Columnas y pilastras	Piedra	0.8
13	14	Columnas y pilastras	Tapial	0.74
13	14	Paredes	Adobe	0.74
13	14	Paredes	Bahareque	0.74
13	14	Paredes	Bloque	0.8
13	14	Paredes	Caña	0.74
13	14	Paredes	Hormigón Armado	0.81
13	14	Paredes	Ladrillo	0.8
13	14	Paredes	Madera Común	0.7
13	14	Paredes	Madera Fina	0.79
13	14	Paredes	Piedra	0.8
13	14	Paredes	Tapial	0.74
15	16	Columnas y pilastras	Adobe	0.69
15	16	Columnas y pilastras	Bloque	0.77
15	16	Columnas y pilastras	Caña	0.69
15	16	Columnas y pilastras	Hierro	0.78
15	16	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.79
15	16	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.77
15	16	Columnas y pilastras	Madera Común	0.65
15	16	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.76
15	16	Columnas y pilastras	Piedra	0.77
15	16	Columnas y pilastras	Tapial	0.69
15	16	Paredes	Adobe	0.69
15	16	Paredes	Bahareque	0.69
15	16	Paredes	Bloque	0.77
15	16	Paredes	Caña	0.69
15	16	Paredes	Hormigón Armado	0.79
15	16	Paredes	Ladrillo	0.77
15	16	Paredes	Madera Común	0.65
15	16	Paredes	Madera Fina	0.76
15	16	Paredes	Piedra	0.77
15	16	Paredes	Tapial	0.69
17	18	Columnas y pilastras	Adobe	0.65
17	18	Columnas y pilastras	Bloque	0.74
17	18	Columnas y pilastras	Caña	0.65
17	18	Columnas y pilastras	Hierro	0.75

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
17	18	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.76
17	18	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.74
17	18	Columnas y pilastras	Madera Común	0.6
17	18	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.73
17	18	Columnas y pilastras	Piedra	0.74
17	18	Columnas y pilastras	Tapial	0.65
17	18	Paredes	Adobe	0.65
17	18	Paredes	Bahareque	0.65
17	18	Paredes	Bloque	0.74
17	18	Paredes	Caña	0.65
17	18	Paredes	Hormigón Armado	0.76
17	18	Paredes	Ladrillo	0.74
17	18	Paredes	Madera Común	0.6
17	18	Paredes	Madera Fina	0.73
17	18	Paredes	Piedra	0.74
17	18	Paredes	Tapial	0.65
19	20	Columnas y pilastras	Adobe	0.61
19	20	Columnas y pilastras	Bloque	0.71
19	20	Columnas y pilastras	Caña	0.61
19	20	Columnas y pilastras	Hierro	0.73
19	20	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.73
19	20	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.71
19	20	Columnas y pilastras	Madera Común	0.56
19	20	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.71
19	20	Columnas y pilastras	Piedra	0.71
19	20	Columnas y pilastras	Tapial	0.61
19	20	Paredes	Adobe	0.61
19	20	Paredes	Bahareque	0.61
19	20	Paredes	Bloque	0.71
19	20	Paredes	Caña	0.61
19	20	Paredes	Hormigón Armado	0.73
19	20	Paredes	Ladrillo	0.71
19	20	Paredes	Madera Común	0.56
19	20	Paredes	Madera Fina	0.71
19	20	Paredes	Piedra	0.71
19	20	Paredes	Tapial	0.61
21	22	Columnas y pilastras	Adobe	0.58
21	22	Columnas y pilastras	Bloque	0.68
21	22	Columnas y pilastras	Caña	0.58
21	22	Columnas y pilastras	Hierro	0.7
21	22	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.7
21	22	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.68
21	22	Columnas y pilastras	Madera Común	0.52
21	22	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.68

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
21	22	Columnas y pilastras	Piedra	0.68
21	22	Columnas y pilastras	Tapial	0.58
21	22	Paredes	Adobe	0.58
21	22	Paredes	Bahareque	0.58
21	22	Paredes	Bloque	0.68
21	22	Paredes	Caña	0.58
21	22	Paredes	Hormigón Armado	0.7
21	22	Paredes	Ladrillo	0.68
21	22	Paredes	Madera Común	0.52
21	22	Paredes	Madera Fina	0.68
21	22	Paredes	Piedra	0.68
21	22	Paredes	Tapial	0.58
23	24	Columnas y pilastras	Adobe	0.54
23	24	Columnas y pilastras	Bloque	0.65
23	24	Columnas y pilastras	Caña	0.54
23	24	Columnas y pilastras	Hierro	0.68
23	24	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.68
23	24	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.65
23	24	Columnas y pilastras	Madera Común	0.48
23	24	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.66
23	24	Columnas y pilastras	Piedra	0.65
23	24	Columnas y pilastras	Tapial	0.54
23	24	Paredes	Adobe	0.54
23	24	Paredes	Bahareque	0.54
23	24	Paredes	Bloque	0.65
23	24	Paredes	Caña	0.54
23	24	Paredes	Hormigón Armado	0.68
23	24	Paredes	Ladrillo	0.65
23	24	Paredes	Madera Común	0.48
23	24	Paredes	Madera Fina	0.66
23	24	Paredes	Piedra	0.65
23	24	Paredes	Tapial	0.54
25	26	Columnas y pilastras	Adobe	0.52
25	26	Columnas y pilastras	Bloque	0.63
25	26	Columnas y pilastras	Caña	0.52
25	26	Columnas y pilastras	Hierro	0.65
25	26	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.66
25	26	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.63
25	26	Columnas y pilastras	Madera Común	0.45
25	26	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.63
25	26	Columnas y pilastras	Piedra	0.63
25	26	Columnas y pilastras	Tapial	0.52
25	26	Paredes	Adobe	0.52
25	26	Paredes	Bahareque	0.52

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
25	26	Paredes	Bloque	0.63
25	26	Paredes	Caña	0.52
25	26	Paredes	Hormigón Armado	0.66
25	26	Paredes	Ladrillo	0.63
25	26	Paredes	Madera Común	0.45
25	26	Paredes	Madera Fina	0.63
25	26	Paredes	Piedra	0.63
25	26	Paredes	Tapial	0.52
27	28	Columnas y pilastras	Adobe	0.49
27	28	Columnas y pilastras	Bloque	0.61
27	28	Columnas y pilastras	Caña	0.49
27	28	Columnas y pilastras	Hierro	0.63
27	28	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.64
27	28	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.61
27	28	Columnas y pilastras	Madera Común	0.42
27	28	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.61
27	28	Columnas y pilastras	Piedra	0.61
27	28	Columnas y pilastras	Tapial	0.49
27	28	Paredes	Adobe	0.49
27	28	Paredes	Bahareque	0.49
27	28	Paredes	Bloque	0.61
27	28	Paredes	Caña	0.49
27	28	Paredes	Hormigón Armado	0.64
27	28	Paredes	Ladrillo	0.61
27	28	Paredes	Madera Común	0.42
27	28	Paredes	Madera Fina	0.61
27	28	Paredes	Piedra	0.61
27	28	Paredes	Tapial	0.49
29	30	Columnas y pilastras	Adobe	0.44
29	30	Columnas y pilastras	Bloque	0.59
29	30	Columnas y pilastras	Caña	0.44
29	30	Columnas y pilastras	Hierro	0.61
29	30	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.62
29	30	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.59
29	30	Columnas y pilastras	Madera Común	0.4
29	30	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.59
29	30	Columnas y pilastras	Piedra	0.59
29	30	Columnas y pilastras	Tapial	0.44
29	30	Paredes	Adobe	0.44
29	30	Paredes	Bahareque	0.44
29	30	Paredes	Bloque	0.59
29	30	Paredes	Caña	0.44
29	30	Paredes	Hormigón Armado	0.62
29	30	Paredes	Ladrillo	0.59

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
29	30	Paredes	Madera Común	0.4
29	30	Paredes	Madera Fina	0.59
29	30	Paredes	Piedra	0.59
29	30	Paredes	Tapial	0.44
31	32	Columnas y pilastras	Adobe	0.39
31	32	Columnas y pilastras	Bloque	0.56
31	32	Columnas y pilastras	Caña	0.39
31	32	Columnas y pilastras	Hierro	0.59
31	32	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.6
31	32	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.56
31	32	Columnas y pilastras	Madera Común	0.39
31	32	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.57
31	32	Columnas y pilastras	Piedra	0.56
31	32	Columnas y pilastras	Tapial	0.39
31	32	Paredes	Adobe	0.39
31	32	Paredes	Bahareque	0.39
31	32	Paredes	Bloque	0.56
31	32	Paredes	Caña	0.39
31	32	Paredes	Hormigón Armado	0.6
31	32	Paredes	Ladrillo	0.56
31	32	Paredes	Madera Común	0.39
31	32	Paredes	Madera Fina	0.57
31	32	Paredes	Piedra	0.56
31	32	Paredes	Tapial	0.39
33	34	Columnas y pilastras	Adobe	0.37
33	34	Columnas y pilastras	Bloque	0.53
33	34	Columnas y pilastras	Caña	0.37
33	34	Columnas y pilastras	Hierro	0.57
33	34	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.58
33	34	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.53
33	34	Columnas y pilastras	Madera Común	0.38
33	34	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.55
33	34	Columnas y pilastras	Piedra	0.53
33	34	Columnas y pilastras	Tapial	0.37
33	34	Paredes	Adobe	0.37
33	34	Paredes	Bahareque	0.37
33	34	Paredes	Bloque	0.53
33	34	Paredes	Caña	0.37
33	34	Paredes	Hormigón Armado	0.58
33	34	Paredes	Ladrillo	0.53
33	34	Paredes	Madera Común	0.38
33	34	Paredes	Madera Fina	0.55
33	34	Paredes	Piedra	0.53
33	34	Paredes	Tapial	0.37

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
35	36	Columnas y pilastras	Adobe	0.35
35	36	Columnas y pilastras	Bloque	0.51
35	36	Columnas y pilastras	Caña	0.35
35	36	Columnas y pilastras	Hierro	0.56
35	36	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.56
35	36	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.51
35	36	Columnas y pilastras	Madera Común	0.37
35	36	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.53
35	36	Columnas y pilastras	Piedra	0.51
35	36	Columnas y pilastras	Tapial	0.35
35	36	Paredes	Adobe	0.35
35	36	Paredes	Bahareque	0.35
35	36	Paredes	Bloque	0.51
35	36	Paredes	Caña	0.35
35	36	Paredes	Hormigón Armado	0.56
35	36	Paredes	Ladrillo	0.51
35	36	Paredes	Madera Común	0.37
35	36	Paredes	Madera Fina	0.53
35	36	Paredes	Piedra	0.51
35	36	Paredes	Tapial	0.35
37	38	Columnas y pilastras	Adobe	0.34
37	38	Columnas y pilastras	Bloque	0.49
37	38	Columnas y pilastras	Caña	0.34
37	38	Columnas y pilastras	Hierro	0.54
37	38	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.54
37	38	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.49
37	38	Columnas y pilastras	Madera Común	0.36
37	38	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.51
37	38	Columnas y pilastras	Piedra	0.49
37	38	Columnas y pilastras	Tapial	0.34
37	38	Paredes	Adobe	0.34
37	38	Paredes	Bahareque	0.34
37	38	Paredes	Bloque	0.49
37	38	Paredes	Caña	0.34
37	38	Paredes	Hormigón Armado	0.54
37	38	Paredes	Ladrillo	0.49
37	38	Paredes	Madera Común	0.36
37	38	Paredes	Madera Fina	0.51
37	38	Paredes	Piedra	0.49
37	38	Paredes	Tapial	0.34
39	40	Columnas y pilastras	Adobe	0.33
39	40	Columnas y pilastras	Bloque	0.47
39	40	Columnas y pilastras	Caña	0.33
39	40	Columnas y pilastras	Hierro	0.53

Desde (año)	Hasta (año)	Descripción	Características descripción	Factor
39	40	Columnas y pilastras	Hormigón Armado	0.52
39	40	Columnas y pilastras	Ladrillo	0.47
39	40	Columnas y pilastras	Madera Común	0.35
39	40	Columnas y pilastras	Madera Fina	0.49
39	40	Columnas y pilastras	Piedra	0.47
39	40	Columnas y pilastras	Tapial	0.33
39	40	Paredes	Adobe	0.33
39	40	Paredes	Bahareque	0.33
39	40	Paredes	Bloque	0.47
39	40	Paredes	Caña	0.33
39	40	Paredes	Hormigón Armado	0.52
39	40	Paredes	Ladrillo	0.47
39	40	Paredes	Madera Común	0.35
39	40	Paredes	Madera Fina	0.49
39	40	Paredes	Piedra	0.47
39	40	Paredes	Tapial	0.33

C) FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (FCons)

Rango (años)	A Reparar	Estable	Obsoleto
0-2	0.84	1	0
3-4	0.84	1	0
5-6	0.81	1	0
7-8	0.78	1	0
9-10	0.75	1	0
11-12	0.72	1	0
13-14	0.7	1	0
15-16	0.67	1	0
17-18	0.65	1	0
19-20	0.63	1	0
21-22	0.61	1	0
23-24	0.59	1	0
25-26	0.57	1	0
27-28	0.55	1	0
29-30	0.53	1	0
31-32	0.51	1	0
33-34	0.5	1	0
35-36	0.48	1	0
37-38	0.47	1	0
39-40	0.45	1	0
41-42	0.44	1	0
43-44	0.43	1	0
45-46	0.42	1	0
47-48	0.4	1	0
49-50	0.39	1	0

Rango (años)	A Reparar	Estable	Obsoleto
51-52	0.38	1	0
53-54	0.37	1	0
55-56	0.36	1	0
57-58	0.35	1	0
59-60	0.34	1	0
61-64	0.34	1	0
65-68	0.33	1	0
69-72	0.32	1	0
73-76	0.31	1	0
77-80	0.31	1	0
81-84	0.3	1	0
85-88	0.3	1	0
89-99999	0.29	1	0

AVe = avalúo o Valor total de la edificación depreciado

A = Área de la edificación a evaluar (Del SIG en m²)

FAca = Factor por acabados

FEdad = Factor por edad de la construcción

FCons = Factor por estado de conservación de la edificación

FEta = Factor etapa de construcción

ART. 32 - 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 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

ART. 33 - 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 edificadas 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 condiciones:

- a) Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas. El impuesto se deberá aplicar durante un año a los solares ubicados en las áreas definidas mediante Ordenanza, en la zona de promoción inmediata.
- 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). Este impuesto se aplicará durante un año inmediatamente después de la respectiva notificación.

ART. 34 - IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se aplicará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

ART. 35 - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL - Para determinar la cuantía del impuesto predial, se considerará el avalúo total del bien inmueble urbano y se multiplicará por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de UNO COMA DOS POR MIL (1,2%).

ART. 36 - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea

en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD. Art 505.

ART. 37 - 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. 38 - 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 o 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. 39 - 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 hubiera 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 30 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 1ro de julio, soportará el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V**IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Art. 40.- 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. 41.- 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. 42.- 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. 43.- 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. 44.- 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 forma 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 agroclimática de la tierra, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos,

definido 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 zona de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

N°	SECTORES
1	4.1
2	4.4
3	4.5
4	5.2
5	6.3

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 unificación porcentual de zonas, predios y condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determinará el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALID AD DEL SUELO 1	CALID AD DEL SUELO 2	CALID AD DEL SUELO 3	CALID AD DEL SUELO 4	CALID AD DEL SUELO 5	CALID AD DEL SUELO 6	CALID AD DEL SUELO 7	CALID AD DEL SUELO 8
4.1	7581	6613	5726	5000	4274	3548	2661	1371
4.4	15161	13226	11452	10000	8548	7097	5323	2742
4.5	75806	66129	57258	50000	42742	35484	26613	13710
5.2	4434	3868	3349	2925	2500	2075	1557	802
6.3	1389	1211	1049	916	783	650	488	251

El valor base por hectárea que consta en el plano de la tierra 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, línea férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, teniendo en cuenta, a su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

Grupo	Indicador	Detalle	Coefficiente
1. GEOMÉTRICOS	1.1 Forma del predio	Regular	1.00 – 0.68
		Irregular	
		Muy irregular	
	1.2 Poblaciones cercanas	Capital provincial	1.00 – 0.66
		Cabecera cantonal	
		Cabecera parroquial	
		Asentamientos urbanos	
	1.3 Superficie (ha)	0.0001 – 0.0500	2.26 – 0.65
		0.0501 – 0.1000	
		0.1001 – 0.2000	
		0.2001 – 0.5000	
		0.5001 – 1.0000	
		1.0001 – 2.5000	
		2.5001 – 5.0000	
		5.0001 – 10.0000	
		10.0001 – 20.0000	
		20.0001 – 50.0000	
		50.0001 – 100.0000	
		100.0001 – 200.0000	

Grupo	Indicador	Detalle	Coeficiente
		200.0001 – 500.0000	
		+ de 500.0001	
2. TOPOGRÁFICOS	2.1 Topografía	Plana	1.00 – 0.66
		Pendiente leve	
		Pendiente media	
		Pendiente fuerte	
3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO	3.1 Riego	Permanente	1.00 – 0.66
		Parcial	
		Ocasional	
4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	4.1 Vías	Primer orden	1.00 – 0.63
		Segundo orden	
		Tercer orden	
		Herradura	
		Fluvial	
		Línea férrea	
		No tiene	
5. CALIDAD DEL SUELO	5.1 Tipo de riesgos	Deslaves	1.00 – 0.70
		Hundimientos	
		Volcánico	
		Contaminación	
		Heladas	
		Inundaciones	
		Vientos	
		Ninguna	
	5.2 Erosión	Leve	0.685 – 0.66

Grupo	Indicador	Detalle	Coefficiente
		Moderada	
		Severa	
	5.3 Drenaje	Excesivo	1.00 – 0.66
		Moderado	
		Mal drenado	
		Bien drenado	
6. SERVICIOS BÁSICOS	6.1 Servicios básicos	5 indicadores	1.00 – 0.42
		4 indicadores	
		3 indicadores	
		2 indicadores	
		1 indicador	
		0 indicadores	

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan el 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, resultante 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:

Valorización individual del terreno

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

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

Donde:

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

2. Valor de edificaciones

Se 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 avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran 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 closet;
- En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Piso 1= 35.0784

Piso 2 =33.32448

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.0957
Pilotes	1.413
Hierro	0.9477
Madera Común	0.6333
Caña	0.4651
Madera Fina	0.53
Bloque	0.4668
Ladrillo	0.4668
Piedra	0.5158
Adobe	0.4668
Tapial	0.4668
Vigas y Cadenas	

No tiene	0
Hormigón Armado	0.7678
Hierro	0.427
Madera Común	0.2956
Caña	0.1147
Madera Fina	0.617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0.4268
Hierro	0.2435
Madera Común	0.1249
Caña	0.0447
Madera Fina	0.422
Madera y Ladrillo	0.1634
Bóveda de Ladrillo	0.1508
Bóveda de Piedra	0.635
Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.9314
Madera Común	1.0241
Caña	0.3813
Madera Fina	1.3337
Bloque	0.7345
Ladrillo	1.2238
Piedra	0.6809
Adobe	0.5039
Tapial	0.5039
Bahareque	0.4067
Fibro-Cemento	0.7011
Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.0458
Hormigón Ciclopeo	0.0851
Hormigón Simple	0.0274
Hierro	0.0359
Madera Común	0.0338
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.018
Piedra	0.01
Cubierta	

No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2.0256
Hierro (Vigas Metálicas)	1.2371
Estereoestructura	11.7908
Madera Común	0.7817
Caña	0.2121
Madera Fina	1.0196

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0.215
Caña	0.0755
Madera Fina	1.423
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3511
Tierra	0
Mármol	3.0685
Marmeton (Terrazo)	2.148
Marmolina	1.3375
Baldosa Cemento	0.4903
Baldosa Cerámica	0.7236
Parquet	1.7018
Vinyl	0.4811
Duela	0.5793
Tablon / Gress	1.7018
Tabla	0.2161
Azulejo	0.649
Cemento Alisado	0.3511
Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0.9387
Caña	0.3795
Madera Fina	3.6588
Arena-Cemento (Enlucido)	0.4172
Tierra	0.2359
Marmol	2.995
Marmeton	2.115
Marmolina	1.235
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	1.224
Azulejo	2.3242
Grafiado	1.1163

Champiado	0.634
Piedra o Ladrillo Hornamental	2.9411
Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera Fina	0.4353
Madera Común	0.8196
Arena-Cemento (Enlucido)	0.1934
Tierra	0.1097
Marmol	1.1842
Marmetón	1.1842
Marmolina	1.1842
Baldosa Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.519
Champiado	0.2086
Aluminio	2.475
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072
Cemento Alisado	2.524
Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.0156
Caña	0.015
Madera Fina	0.0293
Arena-Cemento	0.0069
Tierra	0.0039
Marmol	0.0423
Marmetón	0.0423
Marmolina	0.0423
Baldosa Cemento	0.0123
Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0.3531
Champiado	0.3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0.0488
Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.4336
Caña	0.161
Madera Fina	2.4504
Arena-Cemento	0.2732
Tierra	0.158
Grafiado	0.3998
Champiado	0.3964

Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	1.1509
Estuco	0.6504
Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0.3066
Baldosa Cemento	0.4752
Baldosa Cerámica	0.6226
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.7103
Teja Común	0.7803
Teja Vidriada	1.2236
Zinc	0.4167
Polietileno	0.8165
Domos / Traslúcido	0.8165
Rubero	0.8165
Paja-Hojas	0.1434
Cady	0.117
Tejuelo	0.4038
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.6184
Caña	0.015
Madera Fina	1.3062
Aluminio	1.019
Enrollable	0.775
Hierro-Madera	0.0653
Madera Malla	0.03
Tol Hierro	1.1109
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.2731
Madera Común	0.1704
Madera Fina	0.5977
Aluminio	0.6829
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.067
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.1818

Madera Común	0.088
Caña	0
Madera Fina	0.5153
Aluminio	0.4121
Enrollable	0.5116
Madera Malla	0.021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.3203
Madera Fina	0.7393
Aluminio	0.7688
Tol Hierro	0.4436

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0.1075
Canalización Aguas Servidas	0.0615
Canalización Aguas Lluvias	0.0615
Canalización Combinado	0.1819
Baños	
No tiene	0
Letrina	0.0531
Baño Común	0.0708
Medio Baño	0.1027
Un Baño	0.1204
Dos Baños	0.1646
Tres Baños	0.3204
Cuatro Baños	0.4938
+ de 4 Baños	0.6496
Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0.4318
Tubería Exterior	0.4624
Empotradas	0.4834

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

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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN DE EDIFICACIÓN RURAL

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
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
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 (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Rango (años)	A Reparar	Estable	Obsoleto
0-2	0.84	1	0
3-4	0.84	1	0
5-6	0.81	1	0
7-8	0.78	1	0
9-10	0.75	1	0
11-12	0.72	1	0
13-14	0.7	1	0
15-16	0.67	1	0
17-18	0.65	1	0
19-20	0.63	1	0
21-22	0.61	1	0
23-24	0.59	1	0
25-26	0.57	1	0
27-28	0.55	1	0
29-30	0.53	1	0
31-32	0.51	1	0
33-34	0.5	1	0
35-36	0.48	1	0
37-38	0.47	1	0
39-40	0.45	1	0
41-42	0.44	1	0

Rango (años)	A Reparar	Estable	Obsoleto
43-44	0.43	1	0
45-46	0.42	1	0
47-48	0.4	1	0
49-50	0.39	1	0
51-52	0.38	1	0
53-54	0.37	1	0
55-56	0.36	1	0
57-58	0.35	1	0
59-60	0.34	1	0
61-64	0.34	1	0
65-68	0.33	1	0
69-72	0.32	1	0
73-76	0.31	1	0
77-80	0.31	1	0
81-84	0.3	1	0
85-88	0.3	1	0
89-99999	0.29	1	0

Art. 45.- 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 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 46.- 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/a en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará el valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de CERO COMA SIETE POR MIL (0,7 %).

Art. 48.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todas/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. 49.- 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 acoge al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 50.- TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano y rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.**

El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

- b) **Tasa de servicios administrativos.**

El valor anual de esta tasa es de tres dólares por cada unidad predial.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Solicitud de nuevos avalúos. - Los propietarios podrán pedir en cualquier tiempo, que se practique un nuevo avalúo de su propiedad, con finalidades comerciales o para efectos legales. Avalúo que se utilizará para la determinación del Impuesto Predial del inmueble correspondiente a los siguientes años, siempre y cuando el avalúo masivo sea inferior al nuevo avalúo practicado. Para este efecto, el contribuyente deberá pagar previamente por concepto de tasa del servicio el equivalente a:

- 10% de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda terreno y construcción.
- 5% de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda únicamente terreno.

SEGUNDA. - De las exoneraciones solicitadas se aplicará una de ellas, la que mayor beneficie al contribuyente en el marco de la normativa vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán sobre el avalúo actual de los predios existente en el data base de la unidad de Avalúos y Catastros y sobre la determinación del catastro urbano y rural que contiene el valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios básicos y otros de naturaleza semejante, actualización que será aprobada mediante ordenanza por parte del Concejo Municipal durante el período de su aplicación, en acatamiento a lo dispuesto en los artículos 502 y 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS**

PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025, y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco, a los treinta días del mes de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR HERNAN DE LA
CRUZ CAHUATITJO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Oscar Hernán De la Cruz C.
ALCALDE DEL GADM EL CHACO



Firmado electrónicamente por:
**ESTHER GRIMANESA
GOSSMANN FIGUEROA**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Esther Grimanesa Gossmann F.
***SECRETARIA GENERAL Y DE
CONCEJO MUNICIPAL DEL
GADM EL CHACO***

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico: Que “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027.**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco, en sesión ordinaria de fecha 18 de diciembre de 2025 y sesión extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 29 de diciembre de 2025, en primero y segundo debate; respectivamente.

El Chaco, 30 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**ESTHER GRIMANESA
GOSSMANN FIGUEROA**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Esther Grimanesa Gossmann F.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM EL CHACO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO.- El Chaco, 24 de diciembre del 2025, mediante memorando Nro.GADMCH-SG-2025-0676-MEM, se remito original y una copia de igual contenido y valor de “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027**”; al señor Alcalde para que en el plazo determinado en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, proceda a observar o sancionar la Ordenanza. **Cúmplase. –**



Firmado electrónicamente por:
**ESTHER GRIMANESA
GOSSMANN FIGUEROA**
Validar únicamente con FirmaBC

Mgs. Esther Grimanesa Gossmann F.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM EL CHACO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO.- El Chaco, 30 de diciembre 2025- Vistos: En la tramitación de **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN EL CHACO PARA EL BIENIO 2026-2027.”**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco; se ha observado el trámite legal establecido en el Art. 322 y 324, del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 68, 69 y 70 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Cantón El Chaco y la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, por lo que procedo a sancionar la presente ordenanza para que entre en vigencia. Ejecútese y publíquese en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR HERNAN DE LA
CRUZ CAHUATILLO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo
ALCALDE DEL GADM EL CHACO

SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL CHACO.- El Chaco, el 30 de diciembre del 2025.- **VISTOS:** Proveyó y firmó la presente ordenanza el Abogado Oscar Hernán De la Cruz Cahuatijo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco.

El Chaco, 30 de diciembre del 2025.- **Lo Certifico. -**



Firmado electrónicamente por:
**ESTHER GRIMANESA
GOSSMANN FIGUEROA**
Validar únicamente con FirmaBC

Mgs. Esther Grimanesa Gossmann F.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM EL CHACO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La salud humana y los sistemas en pro del medio ambiente se presentan como una prioridad mundial por el carácter estratégico que significa para la sostenibilidad del desarrollo humano.

En nuestra Constitución se establece la obligación del Estado respecto de la aplicación de mecanismos eficaces para la restauración de la naturaleza, reconocida como sujeto de derechos, así como de la aplicación de medidas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas.

La norma constitucional también señala como parte de los deberes y responsabilidades de los ecuatorianos, respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible.

La mala disposición de residuos es un riesgo cuyas consecuencias epidemiológicas y de posible inflamabilidad debe evitarse mediante la aplicación de un sistema apropiado de recolección y tratamiento de los mismos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paján, responsable con el cuidado de la salud de sus ciudadanos y del ambiente, provee del servicio de recolección de basura en el cantón bajo un sistema adaptado a las necesidades locales, en base a las normas técnicas propias de la materia; servicio por el cual se establece una tasa retributiva, para suplir los costos que implican la recolección y tratamiento de estos residuos.

La Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica - LOSPEE, del 21 de junio de 2019, previó que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, interesados en que la recaudación de la tasa por recolección de basura se mantenga, deberán entregar a la Empresa Eléctrica el estudio técnico de fijación de tasas debidamente socializado con los usuarios.

Con fecha 30 de enero de 2020 se provee y sanciona “LA ORDENANZA QUE REGULA LA GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS EN EL CANTON PAJAN”, en la cual se incluye el Título VI denominado “TASAS DEL SERVICIO DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS” que incluye, en su artículo 81, la forma de gestionar el cobro en base al catastro de contribuyentes beneficiados por este servicio, para que CNEL realice esta cobranza, en virtud del convenio celebrado entre ambas instituciones.

El 15 de marzo del año 2021, el GADM de Paján, expide la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza que Regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos en el cantón

Paján, de manera específica los artículos 77 Criterios de Categorías de Rango de Generación, y artículo 79 Base Imponible.

El Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Recaudación de Valores de Tasas por el Servicio de Recolección de Basura, entre la Empresa Eléctrica Pública Estratégica Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP Unidad de Negocio Manabí y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, se firmó el 01 de julio de 2022, con un plazo establecido en la cláusula Quinta, desde el 01 de julio hasta el 31 de diciembre de 2022, el mismo que no ha sido renovado hasta la fecha.

Revisando el texto de las Ordenanzas Municipales antes citadas, se evidencia que la normativa cantonal vigente, requiere reformas en función de lo que señala la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica - LOSPEE; esto es, en base a los costos reales que permitan la operatividad para la recolección y disposición final de los desechos sólidos del cantón Paján.

Por lo expuesto, bajo el marco de la competencia exclusiva municipal y en uso de la facultad privativa, atribuida a la señora Alcaldesa, conforme al COOTAD, se presenta al Pleno del Concejo Municipal la “ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO DE LA TASA RETRIBUTIVA POR EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS NO PELIGROSOS, ASEO PÚBLICO Y SANEAMIENTO AMBIENTAL EN EL CANTÓN PAJAN”, que propende el establecimiento de una tasa bajo el mandato del artículo 60 de la Ley Orgánica de Servicio Público de Energía Eléctrica, bajo estándares de sostenibilidad financiera, con la finalidad de mejorar la gestión del servicio integral de residuos y desechos sólidos en el cantón, a más de contribuir con el imperativo constitucional de conservación del medio ambiente y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón Paján, para su conocimiento, análisis y aprobación.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJAN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 14 y el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador señalan que es un derecho constitucional de todos los ecuatorianos el vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación;

Que, el artículo 52 de la Constitución manda: “Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como

a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características. La ley establecerá los mecanismos de control de calidad y los procedimientos de defensa de las consumidoras y consumidores; y las sanciones por vulneración de estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daños o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los servicios públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor”;

Que, el artículo 227 la Constitución, determina: “la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, el artículo 240 de la Constitución, 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. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, el número 4 del artículo 264 de la Constitución, dispone entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, “(...) 4. prestar los servicios públicos de manejo de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental (...)”;

Que, el artículo 415 de la Constitución, dispone: “(...) Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. (...)”;

Que, el literal d) del artículo 55 del COOTAD establece que es competencia exclusiva de los GAD Municipales: “(...) d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley (...)”;

Que, el literal e) del artículo 55 ibidem establece que es competencia exclusiva de los GAD Municipales: “(...) e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras (...)”;

Que, los párrafos cuarto y quinto del artículo 137 ibidem, establece: “(...) Las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas...” ; (...) La provisión de

los servicios públicos responderá a los principios de solidaridad, obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. Los precios y tarifas de estos servicios serán equitativos, a través de tarifas diferenciadas a favor de los sectores con menores recursos económicos, para lo cual se establecerán mecanismos de regulación y control, en el marco de las normas nacionales. (...);

Que, el artículo 170 ibidem, establece: “En el cobro por la prestación de los servicios básicos se deberá aplicar un sistema de subsidios solidarios cruzados entre los sectores de mayores y menores ingresos”;

Que, el artículo 186 ibidem, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. Cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, cualquiera sea el modelo de gestión o el prestador del servicio público, esta prestación patrimonial será fijada, modificada o suprimida mediante ordenanza. Los municipios aplicarán obligatoriamente las contraprestaciones patrimoniales que hubieren fijado para los servicios públicos que presten, aplicando el principio de justicia redistributiva. El incumplimiento de esta obligación podrá ser causal de destitución de los funcionarios responsables. En el caso de incumplimiento el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo sancionará, sin perjuicio de las sanciones correspondientes, al funcionario responsable del incumplimiento (...);

Que, el artículo 275 ibidem, manda: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regional, provincial distrital, o cantonal podrán prestar los servicios y ejecutar las obras que son de su competencia en forma directa, por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta (...);

Que, el artículo 431 ibidem, dispone “(...) los gobiernos autónomos descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo. Si se produjeran actividades contaminantes por parte de actores públicos o privados, el gobierno autónomo descentralizado impondrá los correctivos y sanciones a los infractores sin

perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar y pondrán en conocimiento de la autoridad competente el particular, a fin de exigir el Derecho de la naturaleza contemplado en la Constitución”;

Que, el artículo 566 ibidem, determina: “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 ibidem, 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. (...)”;

Que, el literal d) del artículo 568 ibidem, instituye: “Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: (...) d) Recolección de basura y aseo público” (...);

Que, el artículo 571 ibidem, reza: “Subsidios solidarios cruzados. - En el cobro de los servicios básicos deberá aplicar un sistema de subsidios solidarios cruzados entre los sectores de mayores y menores ingresos”;

Que, los numerales 6 y 7 del artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente (COAM), establece: “A los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en el marco de sus competencias ambientales, exclusivas y concurrentes les corresponde: 1. Dictar la política pública ambiental local; (...) 6. Elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos; 7. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos, según corresponda”;

Que, el artículo 225, ibidem determina las políticas públicas generales de la gestión integral de los residuos y desechos y establece la obligatoriedad de su cumplimiento;

Que, el artículo 299, ibidem dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán la potestad sancionadora ambiental en el ámbito de su circunscripción territorial y sus competencias;

Que, el artículo 225 del Código Orgánico de Ambiente (COAM), dentro de las políticas generales de aplicación obligatoria de la gestión integral de los residuos y desechos, establece la aplicación del principio de responsabilidad compartida que incluye la internalización de costos;

Que, el artículo 226 ibidem, le da contenido al principio de jerarquización en los siguientes términos: “Principio de jerarquización. La gestión de residuos y desechos deberá cumplir con la siguiente jerarquización en orden de prioridad: 1. Prevención; 2. Minimización de la generación en la fuente; 3. Aprovechamiento o valorización; 4. Eliminación; y, 5. Disposición final. La disposición final se limitará a aquellos desechos que no se puedan aprovechar, tratar, valorizar o eliminar en condiciones ambientalmente adecuadas y tecnológicamente factibles. La Autoridad Ambiental Nacional, así como los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, promoverán y fomentarán en la ciudadanía, en el marco de sus competencias, la clasificación, reciclaje, y en general la gestión de residuos y desechos bajo este principio”;

Que, el número 2 del artículo 231 ibidem, entre las obligaciones y responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos dispone: “(...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos serán los responsables del manejo y procesamiento integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción; por lo tanto, están obligados a fomentar en los generadores alternativas de gestión e incentivos de permanencia en cada uno de los cantones, de acuerdo con el principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables. Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos sólidos no peligrosos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, con implementación de los mecanismos que permitan la trazabilidad de estos, para lo cual podrán conformar mancomunidades y consorcios y ejercer esta responsabilidad de conformidad con la Ley. Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar

la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios, en cualquiera de sus fases. (...);

Que, el artículo 232 ibidem, respecto al reciclaje inclusivo invoca lo siguiente: “Del reciclaje inclusivo. La Autoridad Ambiental Nacional o los Gobiernos Autónomos Descentralizados, según su competencia, promoverán la formalización, asociación, fortalecimiento y capacitación de los recicladores a nivel nacional y local, cuya participación se enmarca en la gestión integral de residuos como una estrategia para el desarrollo social, técnico y económico. Se apoyará la asociación de los recicladores como negocios inclusivos, especialmente de los grupos de la economía popular y solidaria”;

Que, el artículo 238 ibidem, en relación a los residuos y desechos peligrosos y especiales, establece, que las personas naturales o jurídicas definidas como generadores son titulares y responsables del manejo ambiental de los mismos, desde su generación hasta su eliminación o disposición final, de conformidad con el principio de jerarquización y las disposiciones del referido código, la responsabilidad es solidaria para las personas jurídicas contratadas por ellos, para efectuar la gestión en caso de daños al ambiente;

Que, el artículo 55 Texto Unificado de Legislación del Sistema Medio Ambiental – TULSMA-, describe a la gestión integral de los residuos sólidos no peligrosos, como: “La gestión integral constituye el conjunto de acciones y disposiciones regulatorias, operativas, económicas, financieras, administrativas, educativas, de planificación, monitoreo y evaluación, que tienen la finalidad de dar a los residuos sólidos no peligrosos el destino más adecuado desde el punto de vista técnico, ambiental y socio-económico, de acuerdo con sus características, volumen, procedencia, costos de tratamiento, posibilidades de recuperación y aprovechamiento, comercialización o finalmente su disposición final. Está dirigida a la implementación de las fases de manejo de los residuos sólidos que son la minimización de su generación, separación en la fuente, almacenamiento, recolección, transporte, acopio y/o transferencia, tratamiento, aprovechamiento y disposición final. Una gestión apropiada de residuos contribuye a la disminución de los impactos ambientales asociados a cada una de las etapas de manejo de éstos”;

Que, el artículo 57 del TULSMA, establece las Responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales: “Garantizarán el manejo integral de residuos y/o desechos sólidos generados en el área de su competencia, ya sea por administración o mediante contratos con empresas públicas o privadas; promoviendo la minimización en la generación de residuos y/o desechos sólidos, la separación en la fuente, procedimientos adecuados para barrido y recolección, transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y/o transferencia;

fomentar su aprovechamiento, dar adecuado tratamiento y correcta disposición final de los desechos que no pueden ingresar nuevamente a un ciclo de vida productivo; además dar seguimiento para que los residuos peligrosos y/o especiales sean dispuestos, luego de su tratamiento, bajo parámetros que garanticen la sanidad y preservación del ambiente”;

Que, para los procesos de cierre técnico y saneamiento de botaderos de los desechos sólidos y viabilidad técnica se publicó el Acuerdo Ministerial 031, y para los procesos de tratamiento de desechos peligrosos se publicaron los Acuerdos Ministeriales 026, 142 y 161;

Que, el artículo 1 del Código Orgánico Administrativo (COA) indica que tiene por objeto regular el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público;

Que, el artículo 65 ibidem, dispone: “la competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado”;

Que, el artículo 67 ibidem ordena: “el ejercicio de las competencias asignadas a los órganos o entidades administrativos incluye, no solo lo expresamente definido en la ley, sino todo aquello que sea necesario para el cumplimiento de sus funciones”;

Que, el artículo 261 ibidem, establece respecto la titularidad de la potestad de ejecución coactiva que: “Las entidades del sector público son titulares de la potestad de ejecución coactiva cuando esté previsto en la ley”;

Que, el artículo 5 del Código Tributario especifica con relación a los principios tributarios: “El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”;

Que, el artículo 6 ibidem, establece respecto los fines de los tributos que: “Los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional”;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Salud (LOS), dispone: “(..) la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de desechos es responsabilidad de los municipios, que la realizarán de acuerdo con las leyes, reglamentos y ordenanzas que se dicten para el efecto, con observancia de las normas de bioseguridad y

control determinadas por la Autoridad Ambiental Nacional. El Estado entregará los recursos necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.”;

Que, el Art. 40 de la Ley Orgánica de Economía Circular Inclusiva (LOEC), Convenios con Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados o mancomunidades con personalidad jurídica podrán celebrar convenios con los sistemas de gestión, destinados a la separación en origen, recolección selectiva, establecimiento y/u operación de instalaciones de recepción y almacenamiento de residuos, o a la ejecución de otras acciones que faciliten la implementación de esta ley en sus territorios. Los GAD podrán constituir empresas públicas para la implementación de la gestión de residuos. Para dicho efecto, se dará prioridad a la contratación de recicladores de base o a asociaciones de recicladores de base del cantón respectivo, acorde a lo dispuesto a la Ley de Economía Popular y Solidaria”;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica establece:” en el artículo 60, añádase el siguiente texto a continuación del primer inciso: En el caso que un Gobierno Autónomo Descentralizado requiera que una empresa eléctrica de distribución y comercialización brinde el servicio de recaudación de las tasas por el servicio de recolección de basura, esta deberá hacerlo en forma separada a la factura por el servicio de energía eléctrica. De forma previa a este procedimiento, el gobierno autónomo descentralizado interesado deberá entregar a la empresa eléctrica el estudio técnico de fijación de tasas debidamente socializado con los usuarios, junto con el listado de los abonados que reciben recolección debidamente certificado por el funcionario municipal competente. En ningún el servicio de recolección basura podrán estar indexadas directa ni indirectamente público eléctrica”;

Que, en el numeral 1 del artículo 5 del Reglamento Interministerial para la Gestión Integral de Desechos Sanitarios, se establece que son responsabilidades y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, respecto de la gestión de desechos sanitarios: “Realizar la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios conforme los lineamientos dispuestos por la Autoridad Ambiental y Sanitaria Nacional, ya sea por gestión directa, contando con el Permiso Ambiental respectivo, o a través de gestores externos, bajo la responsabilidad del Gobierno Municipal”;

Que, el GAD Municipal del cantón Paján, expidió “LA ORDENANZA QUE REGULA LA GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS EN EL CANTON PAJAN” el 30 de enero de 2020, la misma que en su Título VI denominado “TASAS DEL SERVICIO DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS” debe adaptarse a lo ordenado en la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Ley Orgánica Reformatoria;

Que, el GADM del cantón Paján, expidió la Ordenanza Reformativa de la Ordenanza que Regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos en el cantón Paján el 15 de marzo del año 2021, de manera expresa los artículos 77 Criterios de Categorías de Rango de Generación, y artículo 79 Base Imponible;

Que, el Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Recaudación de Valores de Tasas por el Servicio de Recolección de Basura, entre la Empresa Eléctrica Pública Estratégica Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP Unidad de Negocio Manabí y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, se firmó el 01 de julio de 2022, con un plazo establecido en la Cláusula Quinta, desde el 01 de julio hasta el 31 de diciembre de 2022, el mismo que feneció y no ha sido renovado hasta la fecha;

Que, mediante Oficio Nro. MEM-SDCEE-2023-1240-OF, de 14 de diciembre de 2023, se emitieron los Lineamientos y Directrices para los convenios por motivo de Tasa de Recolección de Basura TRB para el año 2024 y 2025, en él se establece que los mismos se renovarán en los mismos términos previamente celebrados, y tendrán una vigencia de dos años, desde 01 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025, en los mismos términos previamente celebrados;

Que, mediante Oficio MEM-MEM-2025-0469-OF de 27 de agosto de 2025 el Ministerio de Energía y Minas emite las Directrices y lineamientos para Convenio de la Tasa de Recolección de Basura (TRB) año 2026-2028, los mismos que tendrán una vigencia de tres (3) años desde el 1 de enero de 2026 al 31 de diciembre de 2028, para lo cual el GAD Municipal deberá cumplir todos los requisitos determinado en el artículo 60 de la LOSPEE;

Que, mediante Oficio CNEL-MAN-ADM-2025-3355-O de fecha 26 de septiembre de 2025, El administrador encargado de la Unidad de Negocios de CNEL EP Manabí, comunica los Lineamientos Corporativos en relación a las Directrices y Lineamientos para la suscripción de los nuevos convenios de la Tasa de Recolección de Basura (TRB) años 2026 a 2028 emitidas “Mediante Oficio Nro. MEM-MEM-2025-0469-OF de fecha 27 de agosto de 2025, por parte del Ministerio de Energía Eléctrica;

Que, el Ministerio de Energía y Ambiente, a través de un comunicado Oficial de fecha 09 de octubre de 2025, la ministra Ab. Inés María Manzano expuso: “el Gobierno Nacional dispone que ya no se cobre la tasa de recolección de basura en las planillas eléctricas, en razón de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica (LOSPEE) está prohibido que la Tasa de Recolección de Basura esté vinculada, directa o indirectamente, a las tarifas o al consumo de energía (...). Dado que el sector eléctrico dejara de ser agente de recaudación de la TRB.”

Que, es necesario que en uso de las atribuciones legales y reglamentarias otorgadas a los GAD Municipales, se regule y fije las tasas por la prestación de los servicios públicos provistos y posibles servicios futuros en calidad de prestación patrimonial, a fin de cubrir los costos en los que incurre y así sustentar la totalidad de la operación, ajustando los costos reales, manteniendo el equilibrio económico y financiero del GADM del cantón Paján, con el fin de garantizar la cobertura actual y futura de los servicios prestados;

En ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, lo dispuesto en el artículo 7, literales d) y e) del artículo 55, 137, 186, 566, 567 y 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO DE LA TASA RETRIBUTIVA POR EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS NO PELIGROSOS, ASEO PÚBLICO Y SANEAMIENTO AMBIENTAL EN EL CANTÓN PAJÁN.

CAPITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto determinar la tasa retributiva por la prestación del servicio de barrido, recolección, transporte, tratamiento, reciclaje, compostaje y disposición final de los desechos no peligrosos, aseo público y saneamiento ambiental, generados en el cantón Paján, ya sea por administración directa, por contrato o concesión, actividad que está a cargo de la Dirección de Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján.

Artículo 2.- Ámbito. - La presente ordenanza será de aplicación en todo el territorio del cantón Paján.

CAPITULO II DE LA TASA

Artículo 3.- Sujeto activo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paján, es el ente acreedor de la tasa establecida en la presente ordenanza.

Artículo 4.- Sujeto pasivo. - Son sujetos pasivos de la tasa, las personas naturales y jurídicas propietarios, arrendatarios, poseedores y usufructuarios de todo tipo de

propiedades inmuebles o establecimientos en general, sin excepción, ubicadas dentro del cantón Paján. Además, se constituyen sujetos pasivos:

Quienes ejerzan cualquier tipo de actividad o tengan domicilio en el cantón Paján; y,

Quienes realicen cualquier tipo de espectáculo público dentro del cantón Paján.

Artículo 5. - Hecho Generador. - Lo constituye el servicio directo o indirecto del barrido de calles, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos no peligros, mismo que se clasifica de acuerdo a las categorías productivas al igual que como se encuentran descritas en la Ley de Defensas contra Incendios:

Residenciales (doméstico);
Comerciales;
Industriales; y
Otros

Artículo 6.- Generadores Residencial (Doméstico). - Esta categoría contempla los generadores de hogares (inmuebles destinados a vivienda de las personas, donde no se desarrolla ninguna actividad de servicios, comercial o industrial. Esta categoría incluye a los grupos de la tercera edad y discapacidad con los beneficios de la legislación vigente por la Ley del Adulto Mayor y Discapacidad.

Artículo 7.- Generadores Comercio. - Esa categoría contempla a todos los generadores donde se practican actividades de: servicio, comerciales o industriales, tales como consultorios profesionales particulares, hoteles, restaurantes, frigoríficos, oficinas privadas, talleres, mecánicas automotrices, almacenes de electrodomésticos, almacenes de ropa, bares, discotecas, supermercados, micro mercados, almacenes agropecuarios, compraventa de productos agrícolas, carpinterías, peluquerías, papelerías, y en general todas aquellas que no corresponden a inmuebles residenciales.

Artículo 8.- Generadores Industriales. - Esta categoría contempla fábricas, envasadoras, agroindustrias, estaciones de combustibles, aserraderos, o afines.

Artículo 9.- Generadores Otros. - Esta categoría contempla todos los generadores de residuos y/o desechos sólidos dedicados a las actividades gubernamentales (central, provincial, cantonal o parroquial), o todas aquellas de naturaleza particular o privadas, que provean el mismo objeto de las gubernamentales o que por el ritmo y concentración de personas, deban considerárselas como instituciones (educativas, financieras).

Artículo 10.- Exigibilidad de la tasa. - Los sujetos pasivos pagarán la tasa por barrido de calles, recolección, transporte, compostaje, disposición final de desechos sólidos, aseo público y saneamiento ambiental en forma mensual, siendo exigibles a partir del primer día laborable del mes siguiente al de facturación o de emisión del título de crédito. Los valores que se cancelen posterior a la fecha de vencimiento generarán el interés de mora legal, por períodos mensuales de cálculo.

Artículo 11. - Subsidios solidarios cruzados. - Los subsidios aplicados en la tasa retributiva por el cobro de la prestación del servicio de recolección de basura, son los que manda y permite la Ley Orgánica de las personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de las personas con Discapacidad, y aplicables entre los sectores de mayores y menores ingresos.

Artículo 12.- Fórmula Polinómica de la Tasa. - Sobre la base del estudio técnico, y de acuerdo a la clasificación de abonados establecido en su entonces por la Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP, los contribuyentes pagarán una tasa retributiva (TRB) por el servicio de barrido, recolección, transporte, disposición final, aseo público y saneamiento ambiental, conforme los parámetros y la fórmula de cálculo establecidos en los lineamientos y directrices de CNEL EP, antes de que el Ministerio de Energía y Ambiente, a través de un comunicado Oficial de fecha 09 de octubre de 2025, determinara que dejará de ser ente recaudador de la tasa de recolección de basura; por lo cual se calculará de la manera siguiente:

$$TRB = (I*B) + (SBU*C) *P$$

TRB	Tasa de Recolección de Basura
B	Valor fijo en USD a aplicar para determinar el monto de tasa de recolección de basura
SBU	Monto del Salario Básico Unificado vigente a la fecha de realización del cálculo. Se renueva año a año conforme a los valores que fije el Ministerio de Trabajo para el salario básico unificado (SBU).
C	Porcentaje a aplicar sobre SBU para determinar el monto de recolección de basura. Se renueva año a año conforme a los valores que fije el Ministerio de Trabajo para el salario básico unificado (SBU).
P	Valor que aplica como porcentaje de disminución al valor a pagar para los usuarios con beneficios por grupo de la tercera edad y/o por niveles de discapacidad, según lo previsto en la legislación vigente por Ley del Adulto Mayor y Discapacidad.

La tasa a aplicarse será aquella que su valor se redondee a su aproximación más cercana al múltiplo de un centavo.

Artículo 13.- Parametrización de la fórmula. – Cómo valor máximo de la TRB, se tomará como referencia los límites establecidos en el artículo 32 de la Ley de Defensa Contra Incendios, de la siguiente manera:

Código	Categoría	Valor USD
R	Residencial o particular	El equivalente al cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del salario básico unificado
C	Comercial	El equivalente al uno punto cinco por ciento (1.5%) del salario básico unificado
I	Industriales	El equivalente al seis por ciento (6%) del salario básico unificado
O	Otras (diferentes al residencial, comercial e industrial)	El equivalente al tres por ciento (3%) del salario básico unificado

Artículo 14.- Factor de reajuste (C). - Este coeficiente se calculará y aplicará como un porcentaje sobre el SBU, para redistribuir socialmente la tarifa como mecanismo de subsidio solidario cruzado directo del GAD Municipal del cantón Paján. Se renueva año a año conforme a los valores que fije el Ministerio de Trabajo para el salario básico unificado (SBU).

Artículo 15.- Pliego Tarifario. - Los valores que se cobrará por la tasa de recolección de basura (TRB), a partir del año 2026, será de acuerdo con la siguiente tabla:

Código TRB	Categoría	B	%SBU (C)	Tasa
DE	Discapacidad /3ra Edad 50% R0,	00000		1,21
R	Residencial	(0,38*6,38)	0,00000	2,42
C	Comercial	6,38	0,00187	7,29
I	Industrial	6,38	0,04687	29,16
O	Otros	6,38	0,01688	14,58

Artículo 16.- Tasa para espectáculos públicos y concentraciones. - La persona natural, jurídica o cualquier sociedad que contrate, promueva o administre cualquier tipo de espectáculo público, con fines de lucro dentro del cantón Paján, pagará una tasa por el servicio de barrido, limpieza y recolección de residuos sólidos del evento público en el área urbana, el valor que resulta de aplicar el SBU en general por el factor correspondiente a cada estrato de acuerdo a la siguiente tabla, el mismo que

deberá ser cancelado previo al otorgamiento de los permisos municipales para realizar el mencionado evento o espectáculo.

Tipo de Evento	Número de Asistentes	Porcentaje del SBU
Micro evento	1-500	10%
Meso evento	501-1.000	20%
Gran evento	1.001-5.000	30%
Mega evento	5.001 en adelante	50%

Las personas que ocupen temporalmente plazas, ferias, exposición, o en vía pública autorizadas con fines de lucro, y se requiera mantener ocupado el lugar donde se desarrollará dicho evento, por un tiempo mayor a un día, se aplicará una tasa por una sola vez de 0,01% de un SBU, valor que deberá ser cancelado previo al otorgamiento de los permisos municipales para la ocupación del espacio público donde se realizará el mencionado evento o espectáculo. En estos casos la recaudación estará a cargo de Tesorería del GADM del cantón Paján.

CAPÍTULO III DEL PROCESO DE RECAUDO

Artículo 17.- De la recaudación. - La recaudación de la tasa por prestación del servicio de recolección de basura (TRB), aseo público y saneamiento ambiental, la realizará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján de manera mensual notificando los valores de cobro a los usuarios, mediante los medios informáticos respectivos.

Sin perjuicio de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján pueda implementar cualquier otro sistema de recaudación que le permita ser eficiente en la recaudación.

Artículo 18- Delegación para el ejercicio de la potestad coactiva. - El Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, previa autorización de la máxima autoridad ejecutiva, podrá delegar a uno o varios profesionales del derecho las gestiones que correspondan al ejercicio de la potestad coactiva, incluyendo la facultad para designar alguaciles y depositarios, bajo la responsabilidad del profesional o la empresa jurídica delegada.

Artículo 19.- Normas aplicables. - Los procesos coactivos que se instauren de manera directa o los que se cumplan por procedimientos delegados o en asocio con otras entidades, se sujetarán a las normas legales pertinentes constantes del

Código Orgánico Administrativo, Código Tributario, el Código Orgánico General de Procesos y la reglamentación expedida por el GAD Municipal del cantón Paján.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza Municipal, son aplicables las normas pertinentes señaladas en el COOTAD y el Código Orgánico Administrativo, Código Tributario y demás normas jurídicas conexas que sean aplicables y no se contrapongan, por lo que, consecuentemente, el sujeto activo podrá ejercer las facultades correspondientes de la Administración tributaria.

SEGUNDA. - La Dirección de Servicios Públicos del GAD Municipal del cantón Paján, realizará mediciones semestrales de satisfacción a los usuarios sobre los servicios prestados. Estos mecanismos permitirán evaluar la calidad, eficiencia y cumplimiento de los objetivos del servicio, promoviendo la mejora continua y adaptando la atención a las necesidades de los usuarios.

TERCERA. - El GAD Municipal del cantón Paján, implementará mecanismos de mejoramiento del catastro que les permita ampliar la cobertura del servicio y mejorar el cobro de la tasa por barrido de calles, recolección, transporte, compostaje, disposición final de desechos sólidos.

CUARTA.- Para el proceso de recaudación de los valores derivados de la aplicación de la presente ordenanza, el GAD Municipal del cantón Paján habilitará un módulo de cobro específico diferente a los existentes para la recaudación otros servicios.

QUINTA. - Se otorga a la máxima autoridad ejecutiva, la potestad de convenir y establecer, el mecanismo de recaudación a través de convenios de pago o de cruce de cuentas, de la tasa correspondiente de recolección de basura (TRB) de los meses que no se recaudó al sujeto pasivo desde octubre de 2024, el mismo que se sujetará a 24 meses, de conformidad con el marco legal vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – El reajuste de la tarifa establecido en esta Ordenanza aplicará desde el inicio del ejercicio fiscal 2026.

SEGUNDA. – A partir de la promulgación del presente Ordenanza, para la implementación planificada y reajuste progresivo, la cuantía de la TRB determinada en el artículo 11, se actualizará conforme lo dispuesto en los artículos 12 y 13 para los años 2027 y 2028, se aplicará en las siguientes años y fechas:

Tramo	Períodos
1	1 de enero de 2027 hasta el 31 de diciembre de 2027
2	1 de enero de 2028 hasta el 31 de diciembre de 2028

TERCERA. - Corresponde a la Dirección de Servicios Municipales en coordinación con la Dirección de Comunicación del GADM del cantón Paján, desarrollar en el plazo de sesenta (60) días posteriores a la sanción de esta ordenanza, una campaña de información e inducción a la ciudadanía, con el fin de dar a conocer el contenido de las obligaciones por la prestación de los servicios efectuados por la Municipalidad.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese expresamente todo el texto del TÍTULO VI denominado TASAS DEL SERVICIO DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS de LA ORDENANZA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN PAJÁN expedida con fecha 30 de enero del año 2020.

SEGUNDA. - Deróguese expresamente la Ordenanza Reformatoria de la ORDENANZA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN PAJÁN, expedida con fecha 15 de marzo del año 2021; y demás normativa que se contraponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia, a partir del 1 de enero de 2026, su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional, gaceta oficial y de conformidad a lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, a los veintiséis días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**KAREN LISBETH
MARCILLO VERA**

Validar únicamente con FirmaEC

Tnlga. Karen Lisbeth Marcillo Vera
ALCALDESA DEL CANTÓN PAJÁN



Firmado electrónicamente por:
**GUILLERMO GABRIEL
ZAMBRANO CHAVEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Gabriel Zambrano Chávez Mgs.
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTON PAJAN**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico que la ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO DE LA TASA RETRIBUTIVA POR EL

SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS NO PELIGROSOS, ASEO PÚBLICO Y SANEAMIENTO AMBIENTAL EN EL CANTÓN PAJÁN, fue discutida y aprobada por el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paján, en las sesiones ordinarias realizadas los días veintidós y veintiséis de diciembre del dos mil veinticinco, en el orden respectivo. **LO CERTIFICO.-** Paján, 26 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**GUILLERMO GABRIEL
ZAMBRANO CHAVEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Gabriel Zambrano Chávez Mgs
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**

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



Firmado electrónicamente por:
**GUILLERMO GABRIEL
ZAMBRANO CHAVEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Gabriel Zambrano Chávez Mgs
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN.- En la ciudad de Paján, a los veintiséis días del mes de Diciembre del dos mil veinticinco, a las catorce horas con diez minutos, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y por cuanto a la presente ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está acorde con las disposiciones constitucionales y legales, sanciono la presente Ordenanza Municipal, por Secretaría Municipal cúmplase con lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:
**KAREN LISBETH
MARCILLO VERA**
Validar únicamente con FirmaEC

Tnlga. Karen Lisbeth Marcillo Vera
ALCALDESA DEL CANTÓN PAJÁN

Proveyó y sancionó la presente ordenanza la Tnlga. Karen Lisbeth Marcillo Vera. en su condición de Alcaldesa del cantón Paján, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil veinticinco. **LO CERTIFICO.** -



Firmado electrónicamente por:
**GUILLERMO GABRIEL
ZAMBRANO CHAVEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Gabriel Zambrano Chávez Mgs
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PAJÁN**



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

MG/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.