

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN TOSAGUA**

**ORDENANZA QUE REGULA
LA FORMACIÓN DEL
CATASTRO PREDIAL URBANO
Y RURAL, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO
A LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES PARA EL BIENIO
2026 - 2027**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL
URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN TOSAGUA PARA EL BIENIO 2026-2027**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 *ibidem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información

situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores 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), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón;
- y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

Al ser prioritario para la administración del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua para el Bienio 2026-2027, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua, está obligado a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en su jurisdicción, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los

principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **Bienio 2026-2027**.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA**

Considerando:

Que, el artículo 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, el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que, el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

Que, el artículo 84 de la CRE establece que: *La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que, el artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público* comprenda: (...) 2. *Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado*; (...) 4. *Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos*;

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

Que, el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el artículo 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el artículo 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la norma fundamental *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 artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone 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 artículo 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...);

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

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

Que, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

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

Que, el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *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 artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, **corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales**, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno*

diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

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

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

Que, el artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que, en el artículo 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

Que, el artículo 492 del COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.*

Que, según el artículo 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 los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

Que, el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);*

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

Que, el artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales*, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

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

Que, conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibídem*, *los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);*

Que, el artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*

Que, el artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 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 artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además*, prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; (...) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

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

Que, el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria*;

Que, en el artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información*;

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

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

Que, 31 de marzo de 2025 el Pleno del Consejo Municipal del cantón Tosagua, aprueba la Ordenanza de aprobación y actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, y en dicho contenido se encuentra enmarcado la delimitación de las zonas urbanas del cantón, así como su clasificación de suelo.

Y en ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario.

Expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA PARA EL BIENIO 2026-2027.

CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1. - OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es de regular la formación del catastro predial urbano y rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua 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 el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, la Ley y la legislación cantonal.

Art. 2. - AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será el Cantón Tosagua, sus parroquias rurales, sus cabeceras urbanas y la cabecera cantonal con la su parroquia urbana.

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. Como señala el **Art. 415 del COOTAD** Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Art. 4. - DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - Es el inventario o censo de bienes inmuebles urbanos y rurales, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica, así como la integración de parámetros ambientales y sociales del inmueble.

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

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

Art. 6. - DE LA PROPIEDAD. - De conformidad el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 599 del Código Civil, la Propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

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

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil.

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad. La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

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

- 1. LA CODIFICACION CATASTRAL:** En conformidad a la Norma Técnica Nacional de Catastro, la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

Para el cantón Tosagua se han establecido 3 zonas, por lo que la codificación para el catastro urbano y rural será a partir del 1.

Tabla 1. Clave Catastral Urbana

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

Tabla 2. Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Polígono	Pedio
Número de dígitos	2	2	2	1	3	3

El código territorial local está compuesto por diecisiete (17) dígitos numéricos en lo urbano y trece (13) dígitos numéricos en lo rural, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano.

Tabla 3. Código Territorial

Componentes de la clave catastral	Zona	Sector	Manzana	Pedio	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	1	1	3	3	3	3	3

- 2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:** Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la

administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución de la República del Ecuador, 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.- DETERMINACIÓN. - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a la ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

Art. 11. - NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 12. - SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tosagua.

Art. 13. - SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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 Tosagua.

Art. 14. - RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 496 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario, en concordancia con la normativa establecida en el Código Orgánico Administrativo (COA).

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 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.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición del Ministerio de Trabajo.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

Art. 16. - ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.
- Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tosagua, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, **en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.**

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

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

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

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

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

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

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

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

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

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte,

accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tosagua, en la forma establecida por la ley.

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

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

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

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos a inmuebles no edificados zonas de promoción inmediata, y;
- d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (artículo 33, Ley de Incendios).

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

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

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

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

- a. Universo de estudio, territorio urbano;

- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y, d.
- Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

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

Tabla 4. Cobertura y déficit de infraestructura y servicios año 2026-2027, catastro predial urbano

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO TOTAL
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord.	Aseo Calles	Rec. Bas.	
SH 1	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100.00
	DEFICIT	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
SH 2	COBERTURA	20	100	100	70	80	70	20	100	70.00
	DEFICIT	80	0	0	30	20	30	80	0	30.00
SH 3	COBERTURA	0	100	70	40	70	20	0	100	53.75
	DEFICIT	100	0	30	60	30	80	100	0	46.25
SH 4	COBERTURA	0	100	40	30	60	0	0	80	43.80
	DEFICIT	100	0	60	70	40	100	100	20	56.20
CIUDAD	COBERTURA	30	100	95.1	60	77.5	47.5	30	95	66.89
	DEFICIT	70	0	4.9	40	22.5	52.5	70	5	33.11

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

Tabla 5. Valor del suelo 2026-2027, CATASTRO URBANO TOSAGUA

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR MAXIMO POR M ²	VALOR MINIMO POR M ²	No. DE LOTES
1	\$ 120,00	\$ 70,00	1532
2	\$ 70,00	\$ 30,00	1474
3	\$ 30,00	\$ 20,00	1211
4	\$ 20,00	\$ 1,00	2007

Fuente: Unidad de Avalúos de Catastro Urbano y Rural

Tabla 6. Valor del suelo 2026-2027, CATASTRO URBANO BACHILLERO

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR MAXIMO POR M ²	VALOR MINIMO POR M ²	No. DE LOTES
2	\$ 30,00	\$ 20,00	358
3	\$ 20,00	\$ 10,00	223
4	\$ 10,00	\$ 1,00	159

Fuente: Unidad de Avalúos de Catastro Urbano y Rural**Tabla 7. Valor del suelo 2026-2027, CATASTRO URBANO ANGEL PEDRO GILER**

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR MAXIMO POR M ²	VALOR MINIMO POR M ²	No. DE LOTES
2	\$ 30,00	\$ 20,00	241
3	\$ 20,00	\$ 10,00	175
4	\$ 10,00	\$ 1,00	90

Fuente: Unidad de Avalúos de Catastro Urbano y Rural

Ilustración 1. Plano del valor de la tierra, suelo urbano en la parroquia Tosagua

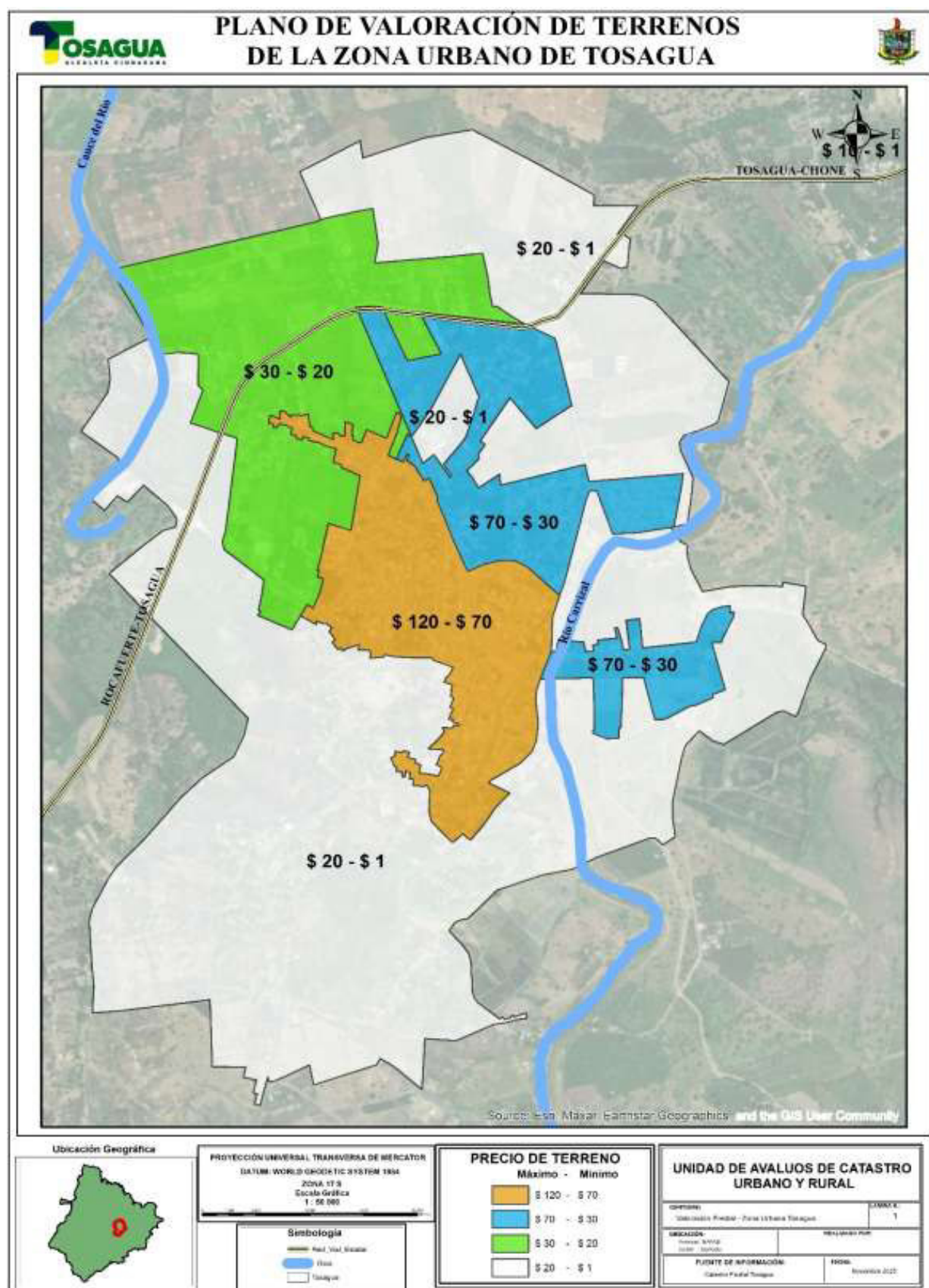


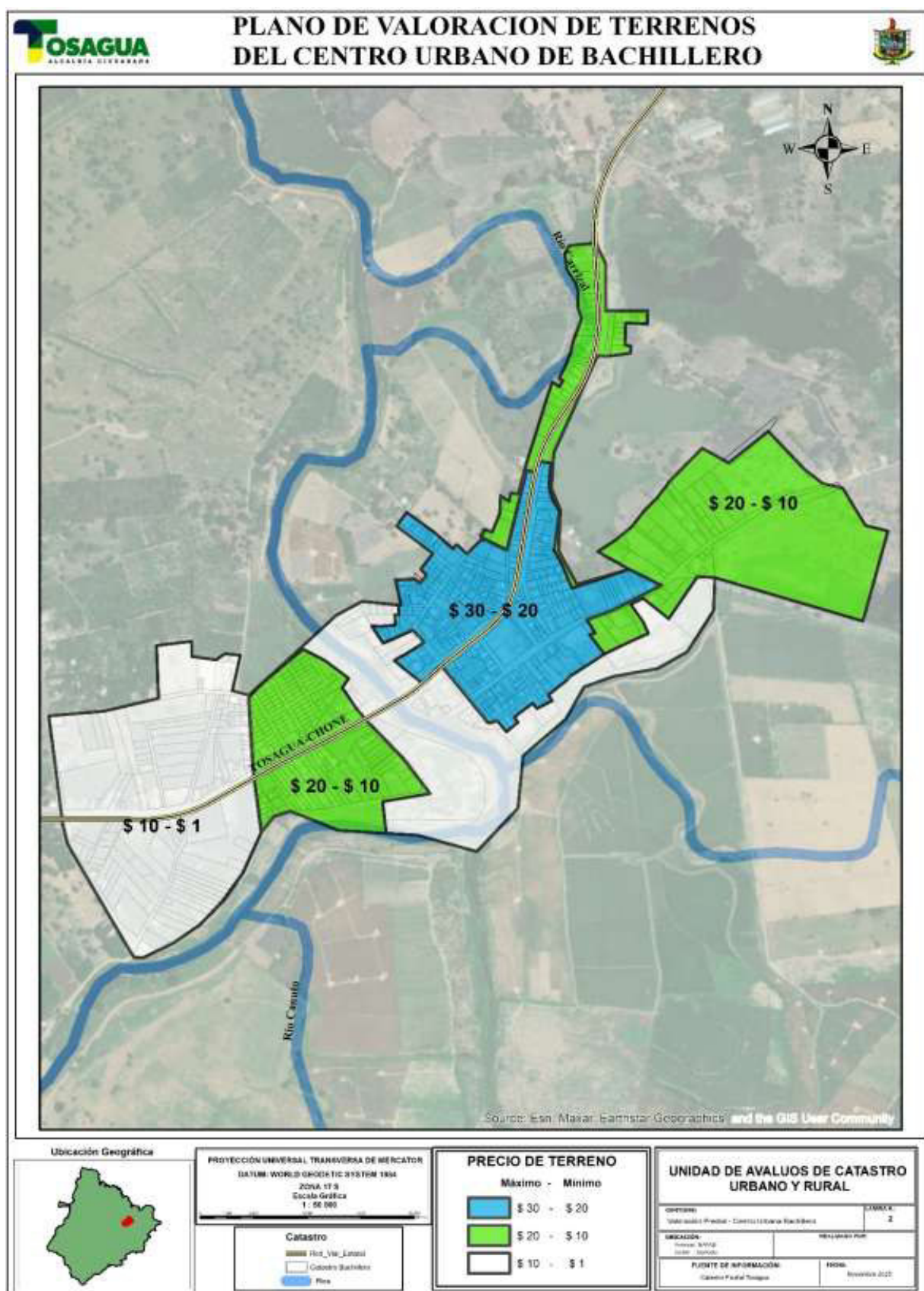
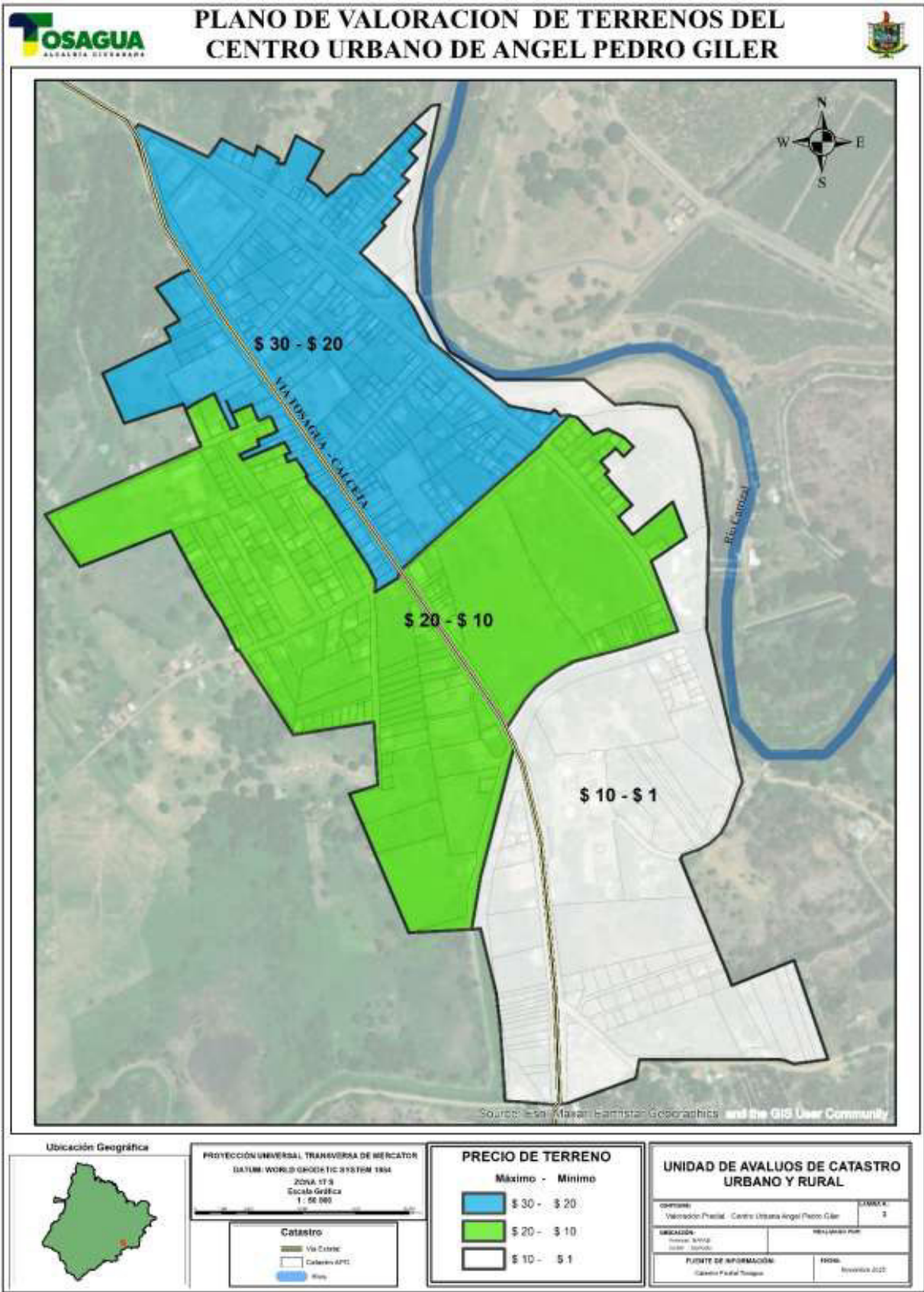
Ilustración 2. Plano del valor de la tierra, suelo urbano de la parroquia San José de Bachillero

Ilustración 3. Plano del valor de la tierra, suelo urbano Ángel Pedro Giler



Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de los terrenos. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Tabla 8. Cuadro de factores de afectación por indicadores

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.00 a 0.94
1.2.- FORMA	1.0 a 0.94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a 0.88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a 0.88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>Aseo de Calles</i>	1.0 a 0.93

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

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

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

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL SUELO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION TOTAL
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor por metro cuadrado (m²) de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación total (adimensional); y,
- (S) Superficie del terreno en metros cuadrados (m²).

Art. 28 – CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO. - El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por los Factores de Afectación y por la superficie del terreno.

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

AT: Avalúo del terreno

VUS = Valor unitario del suelo

FA: Factores de Afectación

ST: Superficie de terreno

Para obtener el factor resultante se multiplicarán entre sí los factores de afectación y el producto de este no podrá ser menor de 0.40, estableciéndose este factor como límite inferior. Para efectos de su cálculo se utilizará la siguiente fórmula y factores de ajustes:

Factores de Ajuste. - El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad y sobre todo realizando un análisis en función de la realidad del cantón, y en función de la ficha catastral; a continuación, se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación catastral.

Frente. - Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 6 metros, (valor utilizado en varios Municipios y valor mínimo para construcciones tipo) el valor del terreno sufrirá un ajuste o demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 6 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en zona o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 6 metros,

como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del Valor Catastral Unitario de Suelo Urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6 m, el factor será igual a 1.00.

Es importante señalar que la municipalidad puede cambiar el valor de la constante en función de la normativa de regulación urbana existente, la misma que tiene sus reglamentos establecidos por sectores

Fórmula:

$$Ff = \sqrt{(F/k)} \text{ (no será mayor a 1) ni menor a 0.94}$$

Simbología:

Ff: Factor de frente

F: Frente del predio en estudio

k: Coeficiente igual 6

Profundidad. - Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente.

Se aplica cuando la relación sea mayor a cuatro, y no será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1. Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.94

Fórmula:

$$Fp = \sqrt{(F/p)} k$$

Simbología:

Fp: Factor por profundidad.

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

k: Coeficiente igual a 4.

Topografía. - Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el porcentaje o factor a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

Tabla 9. Factores de topografía

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Semi Plano	0.99
Pendiente Tenue	0.98
Pendiente pronunciada	0.95
Pendiente Excesiva	0.94

Factor Forma. - Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón Tosagua, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido la siguiente metodología para poder

encontrar el factor forma del predio, para esto se ha establecido una matriz donde se analiza 2 variables, por una parte el número de lados y por otra el número de ángulos rectos internos existentes del predio, con esta matriz lo que queremos llegar a concluir es que en caso de que un predio tenga las peores condiciones en cuanto a su forma, tendrá un factor de 0,7, y en caso de que tenga las condiciones óptimas (4 lasos, 4 ángulos rectos) el factor sea 1, es decir no altere el costo del predio, con esto se cubre las posibilidades múltiples que existen para poder describir la forma del predio.

Tabla 10. Factor forma

		N° Ángulos Rectos									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o +
N° Lados	3	0.94	0.94								
	4	0.94	0.95	0.96		1					
	5	0.96	0.97	0.98	0.99						
	6	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98	0.99				
	7	0.94	0.94	0.95	0.96	0.98	0.99				
	8	0.94	0.95	0.95	0.96	0.98	0.99	0.99			
	9 o +	0.94	0.94	0.95	0.96	0.96	0.96	0.98	0.98	0.99	0.99

En función de la cantidad de lados y de números de ángulos rectos existentes se escoge el coeficiente que este en la intersección de las 2 variables.

Factor de superficie. - Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral. Este factor no aplicará en aquellos predios ubicados en zonas, fraccionamientos, parques o corredores industriales o cuando cuenten con las características de parques industriales; en estos casos el valor catastral unitario de suelo publicado o provisional considerará el ajuste correspondiente.

SUPERFICIE M²

COEFICIENTE

1	1,00 - 1200,00	1,00
2	1201,00 - 2500,00	0,98
3	2501,00 - 5000,00	0,96
4	Más de 5000,00	0,94

Factor de Localización dentro de la manzana. - Dependiendo de su ubicación, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo a las siguientes características:

• Lote intermedio	1.00
• Interior sin acceso propio	0.94
• En esquina	1.00

Características del suelo

Tabla 11. Características del suelo

SECO	1.00
INUNDABLE	0.95
INESTABLE	0.95
ROCOSO	0.95

Accesibilidad a servicios (Alcantarillado, Agua Potable, Energía Eléctrica)*Tabla 12. Factor de accesibilidad a servicios*

TRES SERVICIOS	1.00
DOS SERVICIOS	0.95
UN SERVICIO O MENOS	0.88

Material de vías*Tabla 13. Factor del tipo de material de vías*

HORMIGÓN ARMADO	1,00
ASFALTO	1,00
ADOQUÍN	0,96
DOBLE RIEGO	0,94
EMPEDRADA	0,94
LASTRADO	0,90
TIERRA	0,88

Infraestructura complementaria y servicios (Aceras, Bordillos, teléfono Fijo, Recolección de basura en calles).

5 servicios	1,00
4 servicios	0,98
3 servicios	0,96
2 servicios	0,94
1 servicios o menos	0,93

AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

La Depreciación

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

$$Ac = Sc \times Fa \times Ec \times Fd$$

Ac: Avalúos de la construcción

Sc: Superficie de piso/bloque

Fa: Sumatoria de factores componentes de la construcción

Ec: Estado de Conservación

Fd. Factor de depreciación

COMPONENTES O FACTORES DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estructura
- Columnas
- Vigas y Cadenas
- Contrapiso
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta/Entrepiso
- Acabados
- Pisos
- Revestimiento interior
- Revestimiento exterior
- Escalera
- Puertas
- Tumbado
- Cubierta
- Ventana
- Cubre Ventana
- Closet (elemento utilizado en la ficha y ordenanza vigente), se plante no utilizar este elemento, ya que su aporte al valor de la edificación es marginal, además de ser un elemento que el propietario confunda o distorsione al llenar la ficha catastral
- Instalaciones
- Eléctrica
- Sanitarias
- Agua Potable
- Baños
- Especiales
- Estado de conservación
- Bueno

Tabla 16. Coeficiente de estado de conservación

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
BUENO	1
REGULAR	0,84
MALO	0,60
RUINA	0,30

No existe depreciación en construcciones que hayan sido realizadas en los 2 últimos años.

La depreciación se aplicará solamente cuando se disponga de una información sobre el año de construcción y estado de conservación que proviene de las actualizaciones catastrales, en caso de no tener esta información se recomienda considerar el estado de conservación como bueno.

Es importante aclarar que el valor residual de las construcciones será inferior al 40% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

DEPRECIACIÓN

Es el factor que ajusta al costo unitario del valor de la construcción y de los adicionales debido a la depreciación que exista por el transcurrir del tiempo de vida útil:

Tabla 17. Depreciación de la estructura

Edad en Años	ESTRUCTURA						
	H.A.	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88
7-8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.80	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	0.80	0.79	0.70	0.80	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	0.60	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
31-22	0.70	0.70	0.68	0.50	0.68	0.58	0.56
23-24	0.68	0.68	0.66	0.46	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	0.40	0.68	0.44	0.44
31-32	0.60	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	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.30	0.30
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.46	0.42	0.36	0.29	0.34	0.25	0.25
55-56	0.45	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24

Edad en Años	ESTRUCTURA						
	H.A.	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
59-60	0.44	0.40	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	0.30	0.21	0.31
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20
77-80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20
81-84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
85-88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20
89 +	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LOS ADICIONALES.

En caso de los adicionales que se ha considerado en la presente metodología tal como cerramientos, muros, piscinas, etc., se aplicará los siguientes factores para afectar al precio del avalúo de los adicionales del predio, estos factores están en función del estado de conservación y mantenimiento que tenga el predio:

Tabla 18. Coeficientes de corrección

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN AL VALOR DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO	
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.30

El avalúo de la propiedad será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$$AV = AT + AC + AAC$$

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

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

Art. 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: $BI=0$; $BI \neq 0$; $BI=VP$.

Donde;

BI: Base Imponible

VP: Valor del Predio

Art. 30.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Inmuebles No Edificados:** El uno por mil (1x1000) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2x1000) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas dentro de la zona de promoción inmediata**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (artículo 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

***Nota:** Este impuesto adicional en este bienio no se aplicará debido a que no está establecido mediante ordenanza la aprobación de una zona de promoción inmediata.*

Art. 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 32. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 19. Fracción y factor para la determinación del avalúo de la propiedad

AVALÚO DE LA PROPIEDAD		IMPUESTO	
Fracción Básica (\$)	Fracción Excedente (\$)	Sobre Fracción Básica (\$)	Sobre Factor Excedente (factor)
0	20000	0	0,0013
20000,01	50000	26	0,00135
50000,01	100000	66,50	0,0014
100000,01	200000	136,50	0,00145
200000,01	En adelante	281,50	0,0015

Art. 33. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas

hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

Art. 34. – 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 del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD Municipal, mediante Ordenanza.

Art. 35. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 36. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero 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.

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

Tabla 20. Porcentaje de descuento para el impuesto predial

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 37. - OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar 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 de conformidad con la Ley.

Art. 38. - IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales 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. 39.-. 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. 40. - 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. 41. – VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ordenanza, en concordancia con lo que establece el COOTAD Art. 516; con este propósito, el Concejo aprobará 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, así como 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:

a) Valor de terrenos

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

- a.1.** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural (ANEXO 1), con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC)) \right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD).

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas.

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

IPC = índice de precio al consumidor.

- a.2 Predios con uso alternativo al agrario.** - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego:

Tabla 21. Factor de riego

DESC RIEGO	COEF RIEGO
PERMANENTE	1,3
OCASIONAL	1,2
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:*Tabla 22. Factor de pendiente*

CLAS PEND	PORC PEND	DESC PEND	COEF PEND
1	0 - 5	PLANA	1,00
2	5-oct	SUAVE	1,00
3	oct-20	MEDIA	0,95
4	20 - 35	FUERTE	0,85
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,80
6	45 - 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:*Tabla 23. Factor de edad para cultivos*

DESC EDAD	COEF EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:*Tabla 24. Clases de accesos a vías*

CLAS ACCES	DESC ACCES	COEF ACCES
1	MUY ALTA	1,10
2	ALTA	1
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0,95
5	BAJA	0,90
6	MUY BAJA	0,85

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

Tabla 25. Factor de titularidad de la tierra rural

DESC TITUL	COEF TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

Tabla 26. Factor de diversificación

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,30	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT.
Normal	1,00	
Demérito	0,70	

a) El valor de la edificación y de reposición.

a.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en la tabla 28 (*Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*).

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$\begin{aligned} V_a &= V_r \times S_c \\ V_d &= V_a \times IPC \times f_t \\ f_t &= f_d \times f_e \times f_u \end{aligned}$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

IPC = índice de precio al consumidor

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2019): 105.21

IPC actual (diciembre 2021): 106.25

IPC actual (diciembre 2025): 104.81

El factor de incremento es de 1.04

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

Tabla 27. Factor de acabados

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

Tabla 28. Tabla de materiales predominantes de la estructura

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Aluminio	77,85	81,39	84,93	88,47
2	Acero	60,80	63,57	66,33	69,10
3	Hormigón Armado	60,30	63,04	65,78	68,52
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	45,53	47,60	49,67	51,74
5	Paredes Soportantes	28,46	29,75	31,04	32,34
6	Madera 2	16,52	17,27	18,02	18,77
7	Otro	14,23	14,88	15,52	16,17

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
2	Hormigón	38,86	40,62	42,39	44,16
3	Piedra	29,17	30,50	31,83	33,15
4	Adobe o Tapia	27,10	28,33	29,56	30,79
5	Metal	26,22	27,41	28,60	29,79
6	Ladrillo o Bloque	21,95	22,95	23,95	24,95
7	Madera	12,05	12,60	13,15	13,70
8	Bahareque – cana revestida	12,05	12,60	13,15	13,70
9	Caña	12,05	12,60	13,15	13,70
10	Plástico o Lona	6,73	7,04	7,35	7,65
11	Otro	3,37	3,52	3,67	3,83
12	No Tiene	-	-	-	-

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Otros Metales	66,55	69,57	72,60	75,62
2	(Loza de) Hormigón	46,41	48,52	50,63	52,74
3	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	19,57	20,46	21,35	22,24
4	Teja	19,57	20,46	21,35	22,24
5	Palma, Paja	16,57	17,32	18,07	18,83
6	Plástico, policarbonato y similares	14,41	15,06	15,72	16,37
7	Zinc	12,02	12,57	13,11	13,66
9	Otro	6,01	6,28	6,56	6,83
10	No Tiene	-	-	-	-

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

Tabla 29. Factor de la estructura rural

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Tabla 30. Factor de conservación de construcción

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

Tabla 31. Factor de estado de conservación estructura rural

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
5	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
6	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
7	OTRO	50	30	40

Tabla 32. Factor de uso de la construcción

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,90
4	Salas de postcosecha	0,90
5	Administración	0,975
6	Industria	0,90

CODIGO	Calificación	Factor por uso
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,90
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla 33. Valor en m2 de las mejoras

VALORES EN USD POR M2 DE MEJORAS												
MEJORA S	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Adobe o Tapia	Bahareque - Cana revestida	caña	otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
Establo mayor	46,29	46,29	49,57	39,57	46,51	21,89	14,38					39,57
Establo ganado medio menor	46,29	46,29	49,57	39,57	46,51	21,89	14,38					39,57
Sala de ordeño	46,29	46,29	49,57	39,57	46,51	21,89	14,38					39,57
Galpón avícola	46,29	46,29	49,57	39,57	46,51	21,89	14,38					39,57
Piscina (camarón/piscicola)	11,08											
Estanque o reservorio	19,1							19,1				
Invernaderos								5,95	7,33	5,5	4,58	3,5
Tendales	25,87											

CAPITULO VI

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL, DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.

Art. 42. - Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el Art. 517 del COOTAD.

Art. 43. - Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 44. - Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, 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 del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del Dirección Financiera presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 45. - Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 46. - Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se establecerá de acuerdo a la siguiente tabla.

Tabla 34. Factor y fracción básica para el impuesto predial rural

AVALÚO DE LA PROPIEDAD		IMPUESTO	
Fracción Básica (\$)	Fracción Excedente (\$)	Sobre Fracción Básica (\$)	Sobre Factor Excedente (factor)
0.01	6900	0	0
6750.01	25000	8.78	0.0013
25000.01	50000	33.75	0.00135
50000.01	100000	70	0.0014
100000.01	200000	145	0.00145
200000.01	En adelante	300	0.0015

CAPTÍTULO VII

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 47. - Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial 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 servicio por emisión de servicios catastrales. - El valor de esta tasa será el mismo que se determina en el Art. 6 “del valor de las especies” tal como lo describe la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL COBRO DE TASAS POR EL SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL CANTÓN TOSAGUA, considerando un valor de cada especie de solicitud o formulario de 5.00 USD.

CAPITULO VIII

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 48. - Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades en concordancia del Art. 520 COOTAD:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 49. - Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad, en concordancia con el Art 521 COOTAD:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Ban Ecuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 50. - Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso, en concordancia con el Art 510 COOTAD:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

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

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

Art. 51. - Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 52. - Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Concejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada.

CAPITULO IX

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 53. - Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a). - Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b). - Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c).- Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- d). - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

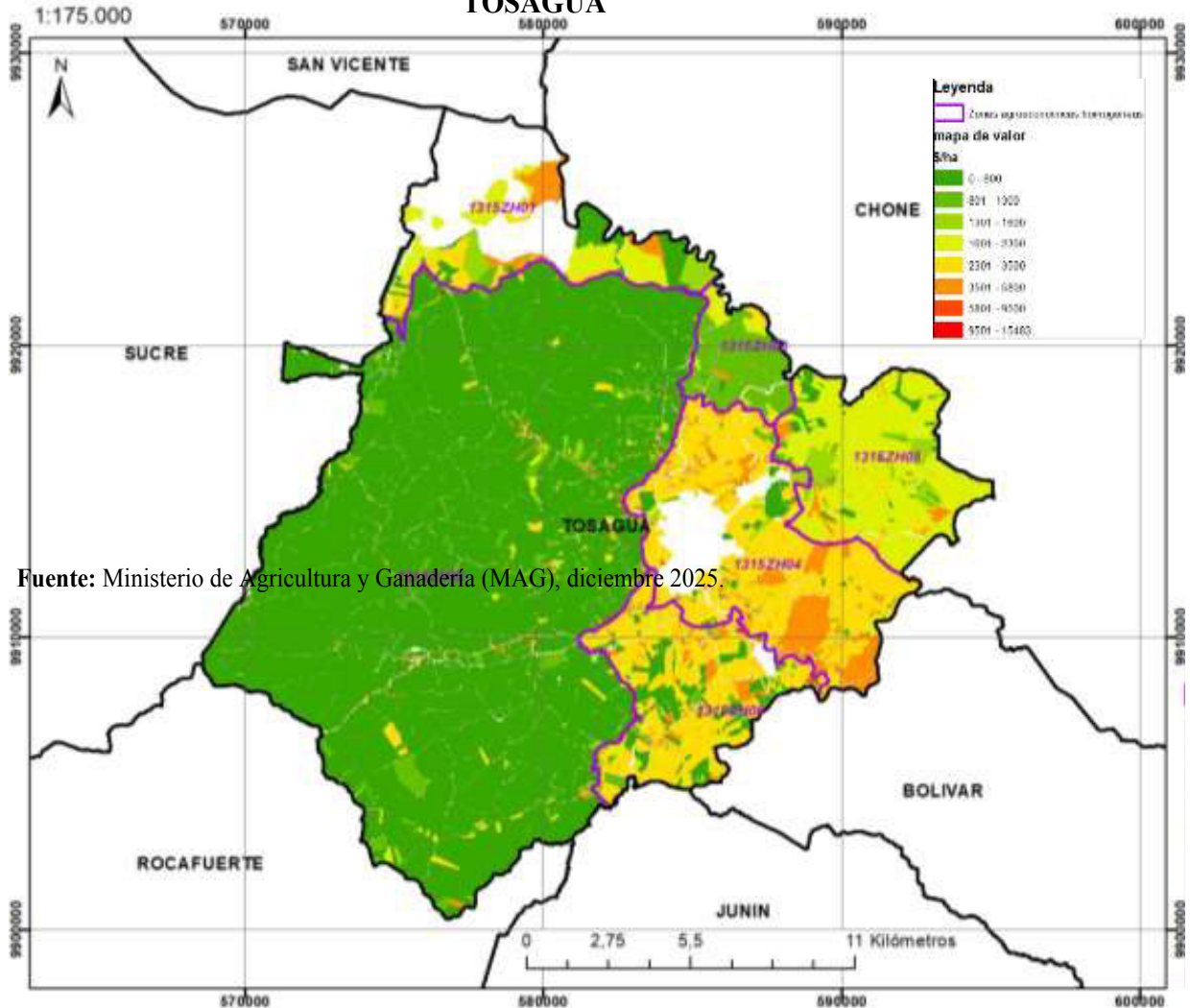
d.1. Persona con discapacidad. - Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

d.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante. - Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia, el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

Art. 54. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 55. - DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

ANEXO 1) MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL DEL CANTÓN
TOSAGUA



Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), diciembre 2025.

ANEXO 2) SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE TOSAGUA.

DETALLE	1315Zh01	1315Zh02	1315Zh03	1315Zh04	1315Zh05	1315Zh06						
	NT	T	NT	T	NT	T	NT	T	NT	T	NT	T
AREA CONSTRUIDA	3864	0	2705	0	2705	0	4347	0	4347	0	3912	0
AREA COBERTURA VEGETAL SIN	386	0	483	0	483	0	483	0	386	0	435	0
ARROZ	0	0	966	0	966	0	2898	5796	1739	0	2608	5216
BANANO	2898	0	4057	5796	4057	5796	4057	5796	4057	0	5216	9563
CACAO	2898	0	4057	5796	4057	5796	2898	0	2415	0	2608	0
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	2898	0	0	0	2608	0
CAMARONERA	2000	4000	2000	4000	2000	4000	2000	4000	2000	4000	2000	4000
CAÑA DE AZUCAR	0	0	2705	0	2705	0	3381	0	1739	0	3043	0
CICLO CORTO	2898	0	580	1159	1159	2125	2898	5796	1739	2415	2608	5216
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	966	0	966	0	1546	0	1159	0	1391	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	149	0	1449	0	1739	0	1739	0	1565	0

DETALLE	1315Zh01	1315Zh02	1315Zh03	1315Zh04	1315Zh05	1315Zh06						
	NT	T	NT	T	NT	T	NT	T	NT	T	NT	T
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	2898	0	2898	0	2898	0	4057	0	2608	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2898	0	2415	0	2415	0	1449	0	3381	0	1304	0
HUERTA	0	0	2898	0	2898	0	2898	0	4057	0	2608	0
HUERTA MINIFUNDIO 1 a 199 m2	1.5	2	1.5	2	1.5	2	1.5	200	1.5	200	1.5	200
HUERTA MINIFUNDIO 200 a 399 m2	1,00	1,49	1,00	1,49	1,00	1,49	1,00	1,49	1,00	1,49	1,00	1,49
HUERTA MINIFUNDIO 400 a 800 m2	0.75	0.99	0.75	0.99	0.75	0.99	0.75	0.99	0.75	0.99	0.75	0.99
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS AREAS	4830	0	2705	0	2705	0	4347	0	3381	0	3912	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	2898	0	2898	0	2898	0	0	0	2608	0
PALMA AFRICANA	0	0	2705	0	2705	0	1932	0	1932	0	1739	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	1449	0	0	0	1304	0
PASTOS	1449	0	580	1159	1159	2125	2898	4057	1739	2415	2608	3651
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACION NATURAL	386	0	483	0	483	0	773	0	386	0	696	0

ANEXO 3) COORDENADAS DE DELIMITACION URBANA Y RURAL DEL CANTÓN TOSAGUA Y SUS PARROQUIAS.

COORDENADAS CENTRO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE TOSAGUA					
Puntos	X	Y	Puntos	X	Y
1	584185.51	9914658.17	47	586430.69	9913247.57
2	584616.56	9914770.92	48	586460.56	9913201.59
3	584537.06	9914949.02	49	586487.30	9913148.93
4	584765.71	9915067.99	50	586517.07	9913132.85
5	584775.22	9915001.56	51	586513.16	9913117.69
6	585009.07	9915079.51	52	586460.69	9913003.50
7	585189.49	9915102.51	53	586421.15	9912887.64
8	585292.16	9915052.45	54	586412.39	9912868.14
9	585457.07	9914964.44	55	586344.39	9912887.03
10	585647.47	9914863.04	56	586236.02	9912816.63
11	585644.77	9914817.91	57	586156.50	9912766.07
12	585810.22	9914812.20	58	586151.99	9912744.55
13	585759.84	9914745.46	59	586134.07	9912741.12
14	585730.74	9914708.26	60	586046.45	9912797.59
15	585757.36	9914706.95	61	586036.86	9912786.53
16	585783.65	9914690.34	62	586004.11	9912753.91
17	585778.91	9914668.14	63	585993.34	9912741.95
18	585771.42	9914583.40	64	585946.99	9912540.74
19	585748.87	9914576.58	65	585937.19	9912466.43
20	585681.73	9914605.99	66	585946.02	9912397.59
21	585660.37	9914576.51	67	585857.31	9912389.40
22	585611.80	9914505.30	68	585656.89	9912314.99
23	585590.06	9914472.70	69	585566.01	9912269.91
24	585774.51	9914478.85	70	585483.20	9912258.93
25	585828.60	9914473.12	71	585440.73	9912259.44
26	585872.21	9914447.83	72	585403.30	9912240.99
27	585932.66	9914382.66	73	585302.19	9912205.15
28	586152.98	9914145.91	74	585264.66	9912174.45
29	586110.62	9913977.71	75	585199.77	9912106.75
30	586051.93	9913885.99	76	585187.39	9912097.98
31	586062.32	9913829.40	77	585166.32	9912084.81
32	586101.30	9913781.33	78	585144.57	9912074.73
33	586111.87	9913762.61	79	585108.56	9912064.58
34	586135.13	9913685.36	80	585089.45	9912042.75
35	586114.31	9913613.17	81	585114.36	9912018.86
36	586084.97	9913568.09	82	585145.58	9911983.72
37	586031.87	9913531.35	83	585160.59	9911964.95
38	585990.05	9913514.60	84	585173.90	9911946.19
39	585992.96	9913464.99	85	585176.97	9911931.86
40	586005.54	9913420.78	86	585182.43	9911908.32
41	586056.47	9913332.46	87	585184.65	9911868.40
42	586161.19	9913355.01	88	585185.67	9911830.52
43	586281.31	9913358.72	89	585188.40	9911797.43
44	586354.87	9913355.01	90	585194.03	9911777.64
45	586357.62	9913371.23	91	585208.02	9911757.51
46	586443.95	9913356.48	92	585273.41	9911706.31
93	585285.10	9911699.14	139	584080.07	9912533.58
94	585291.61	9911693.02	140	584185.20	9912639.85
95	585298.77	9911699.51	141	584274.42	9912705.61
96	585312.42	9911690.64	142	584307.67	9912754.83
97	585344.84	9911699.85	143	584327.35	9912801.91
98	585387.48	9911715.54	144	584343.34	9912850.93
99	585393.63	9911694.05	145	584185.78	9913019.32
100	585357.12	9911690.98	146	583972.44	9913243.77
101	585321.98	9911679.72	147	583921.69	9913296.92
102	585307.30	9911678.69	148	583821.62	9913404.60
103	585266.87	9911672.21	149	583956.03	9913517.24
104	585126.98	9911610.80	150	584038.76	9913427.19
105	585005.52	9911618.99	151	584077.50	9913524.54
106	584996.98	9911426.25	152	584087.81	9913559.86
107	584890.22	9911512.75	153	584081.43	9913618.69

COORDENADAS CENTRO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE TOSAGUA					
Puntos	X	Y	Puntos	X	Y
108	584838.68	9911540.51	154	584065.31	9913645.40
109	584824.35	9911521.40	155	584046.18	9913669.48
110	584789.55	9911508.44	156	583948.82	9913752.33
111	584591.27	9911446.48	157	583883.92	9913681.99
112	584575.12	9911518.69	158	583852.16	9913703.95
113	584466.78	9911469.54	159	583803.36	9913648.68
114	584425.84	9911453.17	160	583748.85	9913697.45
115	584414.58	9911476.37	161	583857.75	9913823.09
116	584404.25	9911430.88	162	583856.39	9913848.33
117	584396.01	9911396.35	163	583729.46	9913946.60
118	584390.07	9911373.10	164	583828.07	9914083.78
119	584387.32	9911363.48	165	583837.16	9914144.04
120	584372.99	9911367.32	166	583825.18	9914224.95
121	584375.58	9911376.98	167	583977.85	9914316.45
122	584371.24	9911378.18	168	583925.31	9914434.50
123	584380.60	9911415.42	169	583899.03	9914475.44
124	584365.83	9911417.27	170	583852.30	9914576.13
125	584376.02	9911461.00	171	583889.48	9914580.53
126	584327.76	9911470.66	172	584185.51	9914658.17
127	584339.18	9911513.03			
128	584210.04	9911512.91			
129	584203.41	9911770.28			
130	583760.82	9911721.84			
131	583768.02	9911805.19			
132	583760.31	9911979.44			
133	583763.20	9912103.12			
134	583801.09	9912186.19			
135	583849.61	9912269.14			
136	583903.72	9912322.00			
137	583965.88	9912377.93			
138	584035.65	9912473.03			

COORDENADAS CENTRO URBANO DE LA PARROQUIA ANGEL PEDRO GILER					
Puntos	X	Y	Puntos	X	Y
1	587432.138	9909609.74	36	587454.247	9908893.73
2	587490.581	9909573.99	37	587381.309	9908872.05
3	587562.088	9909572.61	38	587306.68	9909048.13
4	587601.966	9909573.99	39	587342.067	9909059.69
5	587653.533	9909604.24	40	587337.254	9909139.45
6	587707.024	9909615.75	41	587236.183	9909122.94
7	587767.981	9909583.82	42	587235.495	9909151.82
8	587799.753	9909523.98	43	587216.243	9909155.26
9	587815.443	9909440.33	44	587165.02	9909235.02
10	587814.478	9909390.14	45	587079.762	9909384.91
11	587810.704	9909369.26	46	586925.748	9909331.96
12	587793.109	9909268.02	47	586940.874	9909353.28
13	587796.027	9909248.26	48	586924.373	9909402.78
14	587802.758	9909163.02	49	587119.297	9909491.48
15	587815.798	9909108.5	50	587095.232	9909547.86
16	587796.547	9909080.31	51	587056.041	9909608.36
17	587807.766	9909059.58	52	587081.997	9909620.74
18	587803.267	9909057.46	53	587073.058	9909639.65

COORDENADAS CENTRO URBANO DE LA PARROQUIA ANGEL PEDRO GILER					
Puntos	X	Y	Puntos	X	Y
19	587797.827	9909049.56	54	587072.371	9909696.37
20	587784.64	9909011.61	55	587102.28	9909713.22
21	587777.209	9908997.45	56	587034.344	9909883.92
22	587764.25	9908984.1	57	587012.725	9909904.7
23	587754.931	9908977.65	58	587015.475	9909912.95
24	587722.589	9908965.23	59	587129.61	9909856.57
25	587786.233	9908805.98	60	587144.737	9909875.83
26	587867.366	9908834.17	61	587254.059	9909835.26
27	587905.182	9908711.09	62	587284.656	9909811.19
28	587670.723	9908711.09	63	587308.033	9909833.88
29	587666.469	9908687.22	64	587316.284	9909829.07
30	587580.457	9908655.27	65	587409.792	9909921.89
31	587566.943	9908653.44	66	587420.106	9909923.27
32	587502.189	9908658.42	67	587387.79	9909768.57
33	587491.514	9908793.32	68	587392.26	9909686.75
34	587485.824	9908840.74	69	587410.824	9909653.05
35	587476.859	9908913.7	70	587432.138	9909609.74

COORDENADAS DEL CENTRO URBANO DE LA PARROQUIA BACHILLERO								
Puntos	X	Y	Puntos	X	Y	Puntos	X	Y
1	587636.71	9915213.83	40	587726.143	9916028.07	79	587246.810	9915601.21
2	587701.57	9915237.56	41	587775.665	9916022.16	80	587225.005	9915571.65
3	587797.66	9915254.56	42	587776.035	9916043.22	81	587304.463	9915511.41
4	587862.70	9915291.51	43	587761.252	9916045.44	82	587278.223	9915475.93
5	587921.09	9915383.91	44	587736.491	9916045.81	83	587291.158	9915462.99
6	587924.05	9915457.08	45	587684.751	9916043.22	84	587276.006	9915444.15
7	588248.53	9915360.25	46	587684.020	9916156.33	85	587266.397	9915454.13
8	588303.71	9915562.07	47	587661.236	9916202.31	86	587222.603	9915452.65
9	588254.12	9915573.27	48	587603.815	9916196.22	87	587235.168	9915395.73
10	588204.28	9915656.40	49	587594.021	9916177.37	88	587149.428	9915404.60
11	588160.57	9915667.00	50	587599.380	9916142.64	89	587092.374	9915372.78
12	588121.27	9915697.17	51	587618.598	9916111.96	90	586901.077	9915195.43
13	588040.83	9915783.04	52	587623.772	9916093.11	91	586861.902	9915205.03
14	587954.35	9915712.82	53	587623.033	9916059.48	92	586878.163	9915267.12
15	587895.96	9915745.35	54	587631.533	9916034.72	93	586776.162	9915281.91
16	587867.13	9915714.30	55	587607.617	9915959.20	94	586774.683	9915315.91
17	587847.92	9915695.09	56	587600.581	9915937.15	95	586697.813	9915303.34
18	587819.83	9915667.00	57	587608.897	9915927.18	96	586703.726	9915188.77
19	587799.87	9915633.00	58	587599.657	9915923.30	97	586587.681	9915158.47
20	587765.13	9915596.78	59	587595.222	9915914.98	98	586544.071	9915155.51

COORDENADAS DEL CENTRO URBANO DE LA PARROQUIA BACHILLERO								
Puntos	X	Y	Puntos	X	Y	Puntos	X	Y
21	587740.74	9915571.65	60	587582.288	9915900.57	99	586462.027	9915149.60
22	587708.22	9915537.65	61	587590.048	9915896.13	100	586493.277	9914939.64
23	587681.61	9915505.87	62	587584.320	9915879.13	101	586488.578	9914924.02
24	587740.00	9915477.78	63	587574.527	9915874.51	102	586489.681	9914876.28
25	587612.32	9915428.62	64	587573.880	9915861.02	103	586649.029	9914611.50
26	587585.71	9915485.54	65	587594.206	9915848.09	104	586793.162	9914683.94
27	587546.16	9915536.17	66	587570.554	9915817.41	105	586842.124	9914735.90
28	587553.92	9915611.19	67	587549.119	9915825.91	106	586887.711	9914799.89
29	587561.60	9915692.83	68	587535.260	9915782.30	107	586931.040	9914895.56
30	587565.38	9915712.46	69	587509.390	9915709.87	108	586956.028	9914925.16
31	587547.55	9915716.92	70	587508.651	9915700.26	109	586993.047	9914937.19
32	587573.32	9915779.61	71	587489.987	9915620.80	110	587096.949	9914894.60
33	587614.10	9915847.59	72	587473.357	9915625.98	111	587272.125	9914883.51
34	587657.35	9915920.67	73	587453.769	9915640.02	112	587401.475	9914847.29
35	587667.38	9915951.20	74	587451.552	9915599.37	113	587491.650	9914944.12
36	587688.54	9915950.46	75	587435.291	9915558.71	114	587503.477	9915060.90
37	587738.88	9915956.97	76	587378.746	9915510.67	115	587597.348	9915142.95
38	587737.51	9915973.00	77	587355.464	9915532.47	116	587636.713	9915213.83
39	587726.88	9915974.85	78	587345.116	9915523.97			

ANEXO 4) La siguiente *tabla de valores de agregación*, se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	DESCRIPCION	UNIDAD	PRECIO
			UNITARIO
101	Agua	m3	\$ 0,22
103	Cemento	Kg	\$ 0,16
104	Ripio Minado	m3	\$ 10,51
105	Polvo de piedra	m3	\$ 11,50
111	Acero de refuerzo $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$	Kg	\$ 1,33
125	Piedra Molón	m3	\$ 11,76
132	Clavos	Kg	\$ 2,66
142	Pared Prefabricada $e=8 \text{ cm}$, Malla 5.15	m2	\$ 22,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 5,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 0,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 12,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 7,80
156	Galvalumen	m2	\$ 21,50
157	Steel Panel	m2	\$ 11,00
158	Adobe común	U	\$ 1,10
159	Tapial $e=0.40 \text{ incl encofrado}$	m2	\$ 11,00
161	Arena Fina	m3	\$ 12,85
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,56
165	Eternit	m2	\$ 8,94
166	Ardex	m2	\$ 3,92
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plástico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Polycarbonato	m2	\$ 17,90
176	Bahareque	m2	\$ 6,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,60
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 1,13
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	\$ 4,05
1004	Ay. de fierro	\$ 4,05
1005	Ay. de carpintero	\$ 4,05
1011	Albañil	\$ 4,10
1014	Fierro	\$ 4,10
1023	Maestro de obra	\$ 4,33
1024	Chofer tipo D	\$ 5,89
1028	Carpintero	\$ 4,10
1037	Ay. de soldador	\$ 4,05
1038	Operador de Retroexcavadora	\$ 4,33
1051	Maestro estructura especializado	\$ 4,55
1056	Maestro Soldador	\$ 4,55
1057	Maestro Aluminero	\$ 4,55
1058	Ay. Aluminero	\$ 4,05
1062	Ay. Especializado	\$ 4,05
1065	Instalador de perfilera aluminio	\$ 4,10

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO / HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 30,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 3,50
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grua	\$ 20,00

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tosagua a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**ROMEL ENRIQUE
CEDENO RODRIGUEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Romel Cedeno Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN TOSAGUA



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CRISTINA
ALMEIDA VERA**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. María Cristina Almeida Vera
SECRETARIA GENERAL (E) DEL GADMCT

CERTIFICACIÓN: La Secretaria General del GADMC Tosagua, Certifica que fue conocida por el Concejo Municipal y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria del día miércoles 17 de diciembre del año dos mil veinticinco y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del día martes veintitrés de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CRISTINA
ALMEIDA VERA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. María Cristina Almeida Vera
SECRETARIA GENERAL (E) DEL GADMCT

Tosagua, 23 de diciembre de 2025, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Alcalde del cantón Tosagua, la presente Ordenanza, en tres ejemplares para su respectiva sanción legal.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CRISTINA
ALMEIDA VERA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. María Cristina Almeida Vera
SECRETARIA GENERAL (E) DEL GADMCT

Tosagua, 23 de diciembre de 2025, conforme lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, sanciono la presente Ordenanza. Publíquese y Ejecútese.



Firmado electrónicamente por:
**ROMEL ENRIQUE
CEDENO RODRIGUEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Romel Cedeño Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN TOSAGUA

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Sr. Romel Cedeño Rodríguez **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TOSAGUA, 23 de diciembre de 2025. Certifico. -**



Firmado electrónicamente por:
**MARIA CRISTINA
ALMEIDA VERA**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. María Cristina Almeida Vera
SECRETARIA GENERAL (E) DEL GADMCT



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

ML/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.