

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Balao: Reformatoria que amplía y reduce el límite urbano; actualizando las áreas de expansión urbana del recinto San Carlos 2
- Cantón Salcedo: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026 - 2027 14
- Cantón San Pedro de Huaca: Que reforma a la Ordenanza de gestión integral de residuos sólidos 61

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 238, de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador da: "Facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los Gobiernos Autónomos Descentralizados";

Que, de conformidad con el art. 241 de la constitución de la república se establece que: "la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los niveles de los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales;

Que, el Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1 planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;

Que, la constitución de la república en su Art. 415 dispone que "el estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Art. 54 del COOTAD establece que: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 55 del COOTAD establece que: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y

parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad plurinacionalidad y el respeto a la diversidad";

Que, Art. 57 del COOTAD establece que: "Al concejo municipal le corresponde: e) aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, el Art. 501 inciso último del COOTAD establece que: "Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica".

Que, el Art. 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dispone que: "la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del sistema nacional descentralizado de planificación participativa.";

Que, el Art. 44, literal b), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: "el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar cursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. la planificación del ordenamiento territorial constar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. la planificación del ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno";

Que, para el ejercicio de las competencias que por mandato constitucional y legal les fueron asignadas a los gobiernos autónomos descentralizados, es necesaria una delimitación física detallada de su territorio;

Que, el entonces Ilustre Concejo Municipal del Cantón Balao, en sesiones ordinarias celebradas 16 de julio; y 7 de julio del 2006, aprobó la Ordenanza que Establece las Zonas Urbanas del cantón Balao, en la Provincia del Guayas; en la que en su Art. 3, se definió los límites de la zona urbana del sector San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao;

Que, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 21 y 22 de diciembre de 2021, aprobó la Ordenanza Sustitutiva

que Delimita y Amplia el Limite Urbano, y Establece las Áreas de Expansión Urbana del Cantón Balao; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 1922 del 2 de febrero del 2022; en la que en su Art. 5, definió el nuevo limite urbano del recito San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao;

Que, el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, con memorándum No GADMB-DGPyOT-0868-M del 25 de julio del 2025, informo a la máxima Autoridad Municipal, la necesidad de realizar cambios en la configuración urbana en el recinto San Carlos; para lo cual el justificativo técnico lo adjunta;

Que, mediante memorándum No GADMB-DGPyOT-2025-0488-M, del 29 de abril del 2025, el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, le hace conocer a la señora Alcaldesa, que conjuntamente con el Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano Rural, se ha procedido a la revisión técnica del perímetro urbano del Recinto San Carlos; cuyo justificativo técnico para su ampliación y reducción del polígono urbano consta el informe No GADMB-DGPyOT-2025-001;

Que, con informe No GADMB-DGPyOT-2025-001 del 29 de abril de 2025, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, señala a la Máxima Autoridad, que el presente informe técnico, tiene como objetivo sustentar la necesidad de realizar una expansión del polígono urbano del recinto san Carlos, perteneciente al cantón Balao; así como una reducción parcial del perímetro urbano en su zona suroeste; que responden a la observación del comportamiento territorial actual; las proyecciones de crecimiento poblacional y la identificación de zonas con vocación agrícola prioritaria; y que dicha tendencia al desarrollo urbano, se la ha verificado con observación de campo y registro fotográfico; aumento de solicitudes de permisos de construcción; y, demandas comunitarias sobre servicios básicos y planificación territorial; por lo que hace la siguiente propuesta técnica de expansión urbana, hace los siguientes sectores: Sector noroeste, incorporación de lotes contiguos con uso residencial y comercial emergente; Sector sur, ampliación para facilitar la regularización de predios ya ocupados y en proceso de urbanización; y, Limites georreferenciados, que incluye coordenadas UTM y croquis técnicos con respaldo cartográfico:

Por el NORTE, de P1 a P2; P2 - P3; P3 - P4, con Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 34, con 169,00 m; 93,99 m; 102,51 m; Por el SUR, de P10 a P23; con Lotización Sana Carlos 2, con 266,96 m; Por el ESTE, de P1 a P26; P26 - P25; P25 - P24; P24 - P23; con Ciudadela San Carlos 3; Escuela 12 de Octubre; Asociación De Producción. Sta. Rita Lote # 31; Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 32; Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 33, con 273,28 m; 158,57 m; 88,11 m; 168,30 m; Por el OESTE; de P4 - P5; P5 - P6; P6 - P7; P7 - P8; P8 - P9; P9 - P10; con Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 29; Lote# 2; Santos Eduardo; Márquez Napoleón, con 345,79 m; 271,78 m; 33,39 m; 99,06 m; 293,54 m; 132,82 m; con una SUPERFICIE de 228563,97 m².

Que, igualmente en el informe No GADMB-DGPyOT-2025-001 del 29 de abril de 2025, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, se manifiesta que se propone una reducción del perímetro urbano en zona sureste por cuanto, se detalla que: dicha área presenta un uso actual netamente agrícola, con cultivos en producción activa y continua; se trata de una zona con suelo de una capacidad agrologica, cuyo uso debe ser protegido en el marco de las políticas de seguridad alimentaria y sostenibilidad de territorio; la presencia de infraestructura

productiva agrícola, con sistema de riego, caminos de producción, demuestran su funcionalidad rural predominante; y, no se registra solicitudes formales de urbanización ni desarrollo habitacional en esa franja; lo que refuerza su vocación rural; con sus coordenadas que se detallan a continuación:

Por el NORTE, de P10 a P11, con Ordoñez Armijos Luis Vicente, con 115,52 m; por el SUR, de P12 - P13; P13 - P14; P14 - P15, con Copropietarios Lote # 3; José Mendieta Prieto, García Reyes José Ramiro, con 74,00 m; 205,58 m; 207,92 m; Por el ESTE de P10 - P22; P22 - P21; P21 - P20; P20 - P19, de P19 - P18; P18 - P17; P17 - P16; P16 - P15, con Jara Palomeque Luis Ramiro, Barrio San Carlos; Ciudadela Las Orquídeas, con 294,75 m; 187,94 m; 172,36 m; 66,12; 190,52 m; 19,98 m; 41,56m; 87,64 m; Por el OESTE, de P10 a P11, con Ordoñez Armijos Luis Vicente; AGROVICOL S.A., con 460,86 m, con una superficie de 158835,47 m².

Que, dentro de las facultades reguladoras de uso de suelo, del GAD Municipal, le corresponde planificar el desarrollo urbano del cantón; expandiendo el polígono urbano; así como de ser necesario, reduciendo el perímetro urbano; e incorporar esas modificaciones en la actualización del PDOT, y el PUGS; y,

En uso de las atribuciones establecidas en los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República y el literal a) del artículo 57 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE LA:

ORDENANZA REFORMATORIA QUE AMPLIA Y REDUCE EL LIMITE URBANO; ACTUALIZANDO LAS AREAS DE EXPASION URBANA DEL RECINTO SAN CARLOS DEL CANTON BALAO.

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene como objeto de modificar, actualizar el límite urbano del recinto San Carlos, de la jurisdicción cantonal de Balao; conforme a la tendencia del desarrollo poblacional del sector.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza, será aplicada en toda la jurisdicción cantonal de Balao; conforme a la nueva delimitación urbana del recinto San Carlos; a la cual se someterán, las autoridades, y ciudadanía en general.

Art. 2. Glosario de términos. - Que es una lista de términos, utilizado con sus definiciones en un tema específico:

a. Ámbito. - La presente Ordenanza comprenderá su aplicación en el recinto San Carlos, de la jurisdicción del cantón Balao.

b. Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto delimitar el perímetro Urbano, el área de expansión urbana del recinto San Carlos; el cual permitirá ordenar y regular las áreas de expansión urbana, así como en el desarrollo urbanístico y asentamientos humanos progresivos que se han dado en ese sector.

c. Área Urbana. - Es el área habitada o urbanizada, cuya característica principal es la de estar conformada por conjuntos de edificaciones habitables agrupadas en manzanas, las cuales están

delimitadas por calles, carreteras o avenidas, principalmente con usos de suelo no agrícolas; y que cuenta con acceso a servicios básicos.

d. Área de expansión Urbana. - Es el espacio de territorio conformado por suelo que reúne las condiciones de ser urbanizado, con el propósito de crecimiento de la ciudad a futuro tanto poblacionalmente como físicamente.

e. Sistema de coordenadas. - Es un sistema que utiliza uno o más números (coordenadas) para determinar unívocamente la posición de un punto o de otro objeto geométrico.

f. Datum. - Es un conjunto de puntos de referencia en la superficie terrestre en base a los cuales las medidas de la posición son tomadas y un modelo asociado de la forma de la tierra (elipsoide de referencia) para definir el sistema de coordenadas geográfico. los datum horizontales son utilizados para describir un punto sobre la superficie terrestre.

g.- Precisión. - Error asociado al instrumento utilizado y al almacenamiento del dato.

h. Exactitud. - Error asociado al método de medición, el que afecta a la localización del dato.

i. Confiabilidad. - La probabilidad de repetir la misma medición o el porcentaje de datos que deben caer dentro de un rango de valores determinado.

j. Escala de Trabajo. - Conocer la generalización de la información a través de la unidad mínima de cartografía y la relación entre la precisión, exactitud y confiabilidad del dato original con respecto a los mismos parámetros entregados a un usuario final, a través de una cartografía en papel.

k. WGS 84.- Es un sistema de coordenadas geográficas mundial que permite localizar cualquier punto de la tierra por medio de tres unidades dadas. WGS 84 son las siglas en inglés de WorLd Geodetic System 84 (traducido, sistema geodésico mundial 84). se trata de un estándar en geodesia, cartografía y navegación, que data de 1984.

m. Proyección Cartográfica. - Es un sistema de representación gráfico que establece una relación ordenada entre los puntos de la superficie curva de la tierra y los de una superficie plana. Estos puntos se localizan auxiliándose en una red de meridianos y paralelos, en forma de malla. En un sistema de coordenadas proyectadas, los puntos se identifican por las coordenadas cartesianas en una malla cuyo origen depende de los casos. este tipo de coordenadas se obtienen matemáticamente a partir de las coordenadas geográficas (longitud y latitud), que son no proyectadas.

n. Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM). - Es un sistema de coordenadas basado en la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano. a diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud, las magnitudes en el sistema UTM se expresan en metros únicamente al nivel del mar, que es la base de la proyección del elipsoide de referencia. la escala en todas las direcciones es constante. los ángulos medidos son reales, se desarrolla en un cilindro secante en los 80° de latitud norte y 80' latitud sur, utiliza 60 zonas, cada una de 60 de longitud, numeradas de izquierda a derechas cada zona tiene un traslape de 307 de longitud, tanto a la derecha como a la izquierda.

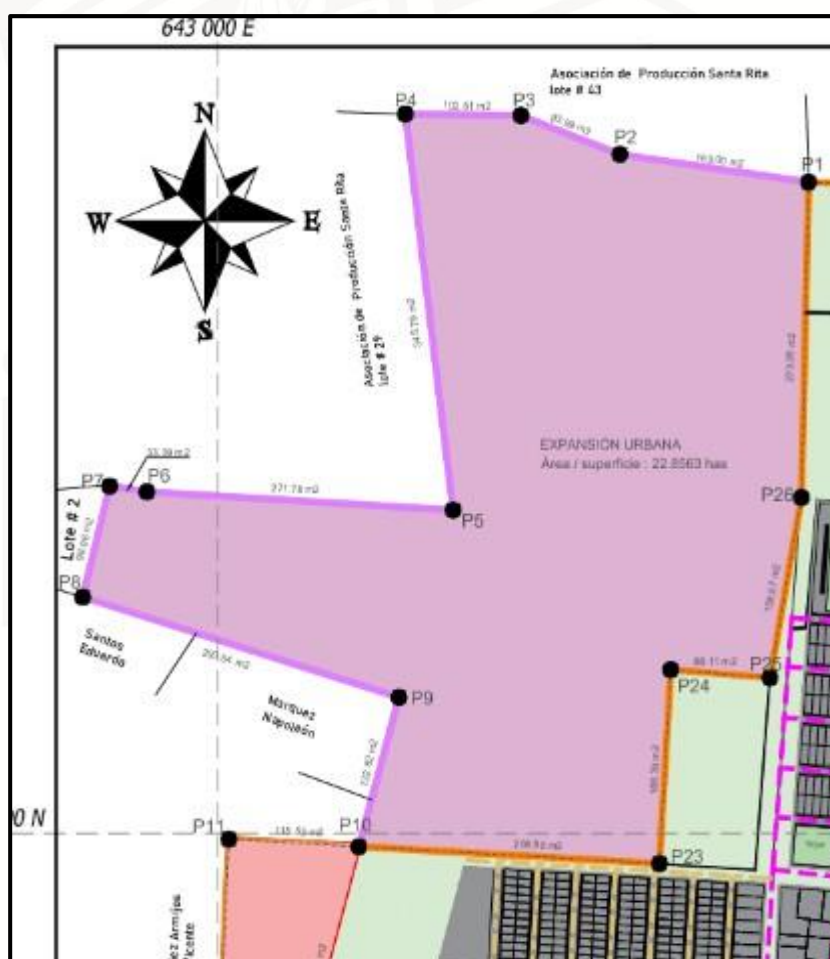
ñ. Proyección de Mercator. - Es un tipo de proyección cartográfica cilíndrica, ideada por Gerardus Mercator en 1569. La proyección pretende representar la superficie esférica terrestre

sobre una superficie cilíndrica tangente al ecuador, que al desplegarse genera un mapa terrestre plano.

Art. 3. Punto de coordenadas. - DATUM. - El datum utilizado para determinar los diferentes puntos de coordenadas en la presente ordenanza, es wgs84, proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), en la zona 17 hemisferio sur.

Art. 4.- Ampliación del polígono urbano. – Se amplía el polígono urbano hacia los sectores noreste, con uso residencial y comercial; y sur, donde existe la necesidad de regularización de asentamientos consolidados; cuya propuesta incluye coordenadas UTM; con respaldo cartográfico:

Por el NORTE, de P1 a P2; P2 - P3; P3 - P4, con Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 34, con 169,00 m; 93,99 m; 102,51 m; Por el SUR, de P10 a P23; con Lotización Sana Carlos 2, con 266,96 m; Por el ESTE, de P1 a P26; P26 - P25; P25 - P24; P24 - P23; con Ciudadela San Carlos 3; Escuela 12 de Octubre; Asociación De Producción. Sta. Rita Lote # 31; Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 32; Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 33, con 273,28 m; 158,57 m; 88,11 m; 168,30 m; Por el OESTE; de P4 - P5; P5 - P6; P6 - P7; P7 - P8; P8 - P9; P9 - P10; con Asociación De Producción Sta. Rita Lote # 29; Lote# 2; Santos Eduardo; Márquez Napoleón, con 345,79 m; 271,78 m; 33,39 m; 99,06 m; 293,54 m; 132,82 m; con una SUPERFICIE de 228563,97 m².



Art. 5.- Reducción del polígono urbano. - Se reduce el parcialmente el polígono urbano en la zona sureste; por ser dicha área netamente agrícola, con cultivos en producción activa y continua; con suelo con capacidad agrológica; cuya propuesta incluye coordenadas UTM; con respaldo cartográfico:

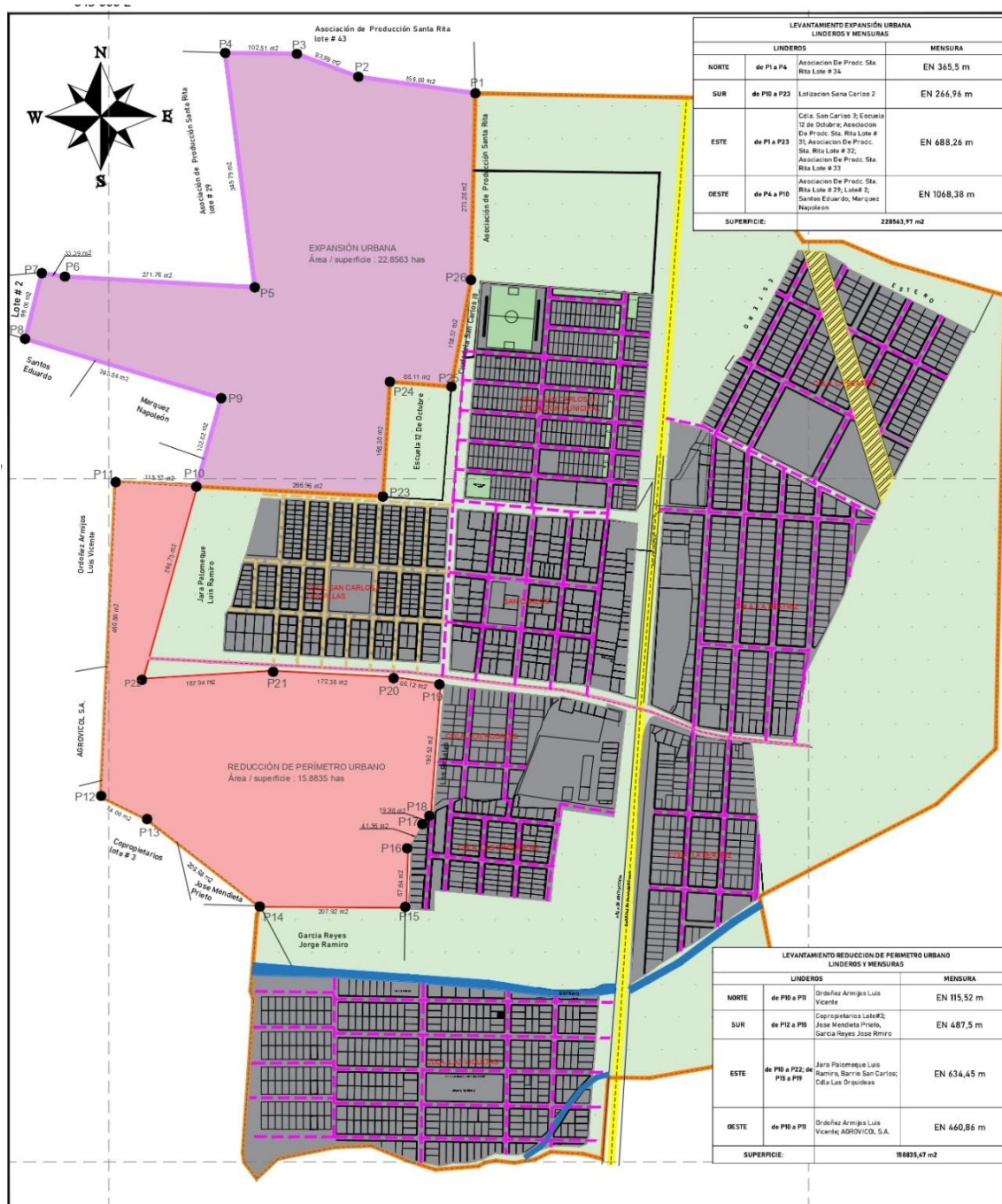
Por el NORTE, de P10 a P11, con Ordoñez Armijos Luis Vicente, con 115,52 m; por el SUR, de P12 - P13; P13 - P14; P14 - P15, con Copropietarios Lote # 3; José Mendieta Prieto, García Reyes José Ramiro, con 74,00 m; 205,58 m; 207,92 m; Por el ESTE de P10 - P22; P22 - P21; P21 - P20; P20 - P19, de P19 - P18; P18 - P17; P17 - P16; P16 - P15, con Jara Palomeque Luis Ramiro, Barrio San Carlos; Ciudadela Las Orquídeas, con 294,75 m; 187,94 m; 172,36 m; 66,12; 190,52 m; 19,98 m; 41,56m; 87,64 m; Por el OESTE, de P10 a P11, con Ordoñez Armijos Luis Vicente; AGROVICOL S.A., con 460,86 m, con una superficie de 158835,47 m².



Art. 6.- Reforma del limites urbanos y de expansión urbana del recinto San Carlos. -Se reforma los limites urbanos y de expansión urbana del recinto San Carlos; los que quedan singularizados con las siguientes coordenadas UTM; con el respectivo respaldo cartográfico:

LEVANTAMIENTO REDUCCION DE PERIMETRO URBANO LINDEROS Y MENSURAS			
Lindero			Mensuras
Norte	De P1-P2-P3	Asociación De Producción Agropecuaria Santa Rita Independiente Asopragrosanri Lote # 41	102.51 m
			93.33 m
	De P3-P4-P5	Asociación De Producción Agropecuaria Santa Rita Independiente Asopragrosanri Lote # 434	169.00 m
			237.90 m
	DE P5-P6-P7-P8-P9	Córdova Serrano - Jorge Andrés Y Hermanos	253.38 m
			56.46 m
			70.27 m
			167.95 m
Sur	De P11-P12-P13	Celi Romero - Luis Roberto	286.13 m
			218.81 m
	De P13-P14-P15	Azpiazu García Vda. De López Violeta Azucena	112.20 m
			93.90 m
			28.91 m
	De P15-P16-P17-P18-P19-P20-P21-P22-P23-P24-P25-P26-P27	Sociedad De Hecho "Sociedad Ava"	28.65 m
			119.21 m
			27.48 m
			47.10 m
			24.60 m
			31.60 m
			27.17 m
			16.48 m
			9.43 m
			62.20 m
			98.82 m
			52.04 m
			82.26 m
			41.93 m
Este	De P9-P10-P11	Celi Romero - Luis Roberto	663.57 m
			117.90 m
Oeste	De P27-P28-P29-P30-P31-P32-P33-P34	Espejo Cruz Byron Luis	29.67 m
			14.14 m
			223.50 m
			13.85 m
			110.36 m

			12.65 m
	De P34-P35-P36	Mendieta Prieto José David	207.92 m
			87.64 m
	De P36-P37-P38-P39-P40-P41-P42	Agrovil – Agrovil S.A	41.56 m
			19.98 m
			190.52 m
			66.12 m
			172.36 m
			187.84 m
	De P42-P43	Ordoñez Armijos Luis Vicente	294.75 m
	De P43-P44-P45	Márquez Álava - Napoleón Arturo	132.82 m
			185.85 m
	De P45-P46	Santos Eduardo	105.38 m
	De P46-P47	Asociación De Producción Agropecuaria Santa Rita Independiente Asopragrosanri Lote # 2	99.06 m
	De P47-P48-P49	Asociación De Producción Agropecuaria Santa Rita Independiente Asopragrosanri Lote # 28	33.39 m
			54.09 m
	De P49-P50-P1	Asociación De producción Agropecuaria Santa Rita Independiente Asopragrosanri Lote # 29	271.78 m
			345.79 m
Superficie: 1402216.416 Mm2 - 140.22 has			



Art. 7.- Instrumentos técnicos. - Forman parte de la presente Ordenanza como documentos habilitantes los siguientes planos: Plano del perímetro urbano del recinto San Carlos Georreferenciado propuesto; y Planos individuales de la reducción, y ampliación del área del límite urbano y expansión urbano; que han servido de base para los nuevos límites.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. – La presente Ordenanza, reforma a la Ordenanza Sustitutiva que Delimita y Amplia el Límite Urbano, y Establece las Áreas de Expansión Urbana del Cantón Balao; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 1922 del 2 de febrero del 2022.

SEGUNDA. – Una vez aprobada y sancionada la presente Ordenanza, será responsabilidad del GAD Municipal de Balao, controlar la implementación y el cumplimiento estricto de la presente se dé por parte de los funcionarios municipales competentes.

TERCERA. – Lo que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se aplicará lo establecido en Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo; así como cualquier otra normativa expedida por autoridad competente.

CUARTA. – La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los treinta días del mes de octubre del dos mil veinticinco. -



Firmado electrónicamente por:
**SANDY KATHERINE
GÓMEZ QUEZADA**

Validar únicamente con FirmaEC

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO



Firmado electrónicamente por:
**JOHANA ALEJANDRA
LLOR DE LA CRUZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Johana Llor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE AMPLIA Y REDUCE EL LIMITE URBANO; ACTUALIZANDO LAS AREAS DE EXPASION URBANA DEL RECINTO SAN CARLOS DEL CANTON BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinaria celebrada los día veintitrés de octubre del dos mil veinticinco y treinta días del mes de octubre del dos mil veinticinco; para su sanción y promulgación. -



Firmado electrónicamente por:
**JOHANA ALEJANDRA
LLOR DE LA CRUZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Johana Llor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, a las once horas con cuarenta minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA QUE AMPLIA Y REDUCE EL LIMITE URBANO; ACTUALIZANDO LAS AREAS DE EXPASION URBANA DEL RECINTO**

SAN CARLOS DEL CANTON BALAO, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:
**SANDY KATHERINE
GOMEZ QUEZADA**

Validar únicamente con FirmaEC

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO

Sancionó y Ordenó la promulgación **ORDENANZA REFORMATORIA QUE AMPLIA Y REDUCE EL LIMITE URBANO; ACTUALIZAZANDO LAS AREAS DE EXPASION URBANA DEL RECINTO SAN CARLOS DEL CANTON BALAO**, a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**JOHANA ALEJANDRA
LOOR DE LA CRUZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Johana Llor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SALCEDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVO:

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 Constitución de la República del Ecuador, 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 Constitución de la República del Ecuador, 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 *ibídem*, 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 municipal 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, 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, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, 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**.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;

Que, 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 Art. 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 Art. 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 Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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 Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Constitución de la República del Ecuador establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador norma: Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador norma: 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,** 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 Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado*

georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la Constitución de la República del Ecuador, 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: (...) *I) 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 posesionarios, 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 Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que,** el Art. 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, multifinanciado 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;

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 DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALCEDO PARA EL BIENIO 2026-2027.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2. - AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza rige para las parroquias urbanas y rurales del cantón.

Art. 3. - CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) Bienes del dominio privado, y,
- b) Bienes del dominio público.

Los bienes de dominio público se subdividen, a su vez, en:

- 1. Bienes de uso público, y,
- 2. 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. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinilario.

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

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;

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

Art. 6. - DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 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 o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrá 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. Estos procesos son de dos tipos:

7.1. - LA CODIFICACION CATASTRAL, que consiste en 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.

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

(49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

El código territorial local está compuesto por TRECE (13) dígitos numéricos, 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 y de DIVISIÓN en lo rural,

7.2. - EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el llenado del 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, 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.

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 del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

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 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 Salcedo.

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 Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

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

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

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 la Ley Orgánica del Adulto Mayor y Ley Orgánica de Discapacidades y sus reglamentos.

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 que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

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 CANTON . - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en 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, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario 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 que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

- a) El impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Contribución adicional al cuerpo de bomberos.

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

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados 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 territorial 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;
- 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.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SALCEDO CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA SAN MIGUEL (BIENIO 2026-2027)											
		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales			
		1,25	1,25	1,25	1,25	0,5	0,5	0,25	0,5	6,75	
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera	As. Calles	Rec.Basura	Sumatoria	Num. Manz.
SH 01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	62,92	100,00	100,00	100,00	100,00	95,37	27
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	37,08	0,00	0,00	0,00	0,00	4,63	
SH 02	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,53	99,72	97,53	100,00	100,00	98,22	93
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	11,47	0,28	2,47	0,00	0,00	1,78	
SH 03	COBERTURA	93,17	93,17	100,00	71,73	98,08	93,15	100,00	100,00	93,66	40
	DEFICIT	6,83	6,83	0,00	28,27	1,92	6,85	0,00	0,00	6,34	
SH 04	COBERTURA	98,12	98,12	99,38	77,38	99,03	93,35	99,30	97,45	95,27	80
	DEFICIT	1,88	1,88	0,63	22,62	0,98	6,65	0,70	2,55	4,73	
SH 05	COBERTURA	89,87	89,87	91,67	70,47	91,47	77,84	90,67	89,60	86,43	20
	DEFICIT	10,13	10,13	8,33	29,53	8,53	22,16	9,33	10,40	13,57	
SH 06	COBERTURA	96,50	96,50	98,26	25,86	95,26	58,79	96,28	95,30	82,84	45
	DEFICIT	3,50	3,50	1,74	74,14	4,74	41,21	3,72	4,70	17,16	
SH 07	COBERTURA	60,87	66,19	64,13	80,99	66,86	35,96	49,57	80,02	63,07	22
	DEFICIT	39,13	33,81	35,87	19,01	33,14	64,04	50,43	19,98	36,93	
SH 08	COBERTURA	37,71	42,62	53,05	60,71	43,77	19,90	58,67	44,54	45,12	41
	DEFICIT	62,29	57,38	46,95	39,29	56,23	80,10	41,33	55,46	54,88	
PR. COBERTURA		84,53	85,81	88,31	67,32	86,77	72,06	86,81	88,36	82,50	
PR. DEFICIT		15,47	14,19	11,69	32,68	13,23	27,94	13,19	11,64	17,50	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA A. J. HOLGUIN (BIENIO 2026 - 2027)													
		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales				
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua Pot.	Ener. Elec.	Alum. Púb	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	94,44	85,20	100,00	76,11	11,11	100,00	10,89	76,69	11
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	5,56	14,80	0,00	23,89	88,89	0,00	89,11	13,31	
SH 02	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	83,11	80,50	75,00	0,00	100,00	0,00	73,86	8
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	16,89	19,50	25,00	100,00	0,00	100,00	16,14	
SH 03	COBERTURA	100,00	100,00	88,89	75,44	84,29	74,67	65,33	0,00	78,38	0,00	66,70	6
	DEFICIT	0,00	0,00	11,11	24,56	15,71	25,33	34,67	100,00	21,62	100,00	23,30	
PR. COBERTURA		100,00	100,00	96,30	89,96	84,20	85,06	72,15	3,70	92,79	3,63	72,42	
PR. DEFICIT		0,00	0,00	3,70	10,04	15,80	14,94	27,85	96,30	7,21	96,37	17,58	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA CUSUBAMBA (BIENIO 2026-2027)													
		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales				
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,50	0,25		
		Alcant.	Agua Pot.	Ener. Elec.	Alum. Púb	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	90,11	100,00	29,60	65,07	100,00	11,47	79,62	15
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	9,89	0,00	70,40	34,93	0,00	88,53	20,38	
SH 02	COBERTURA	59,92	94,88	92,50	72,40	59,68	97,40	10,00	73,33	77,20	0,00	63,73	10
	DEFICIT	40,08	5,12	7,50	27,60	40,32	2,60	90,00	26,67	22,80	100,00	36,27	
SH 03	COBERTURA	56,40	62,40	75,00	40,79	71,37	81,00	0,00	83,33	62,00	25,00	55,73	4
	DEFICIT	43,60	37,60	25,00	59,21	28,63	19,00	100,00	16,67	38,00	75,00	44,27	
SH 04	COBERTURA	54,29	59,37	54,40	25,00	59,05	74,00	30,00	60,00	68,40	0,00	48,45	10
	DEFICIT	45,71	40,63	45,60	75,00	40,95	26,00	70,00	40,00	31,60	100,00	51,55	
PR. COBERTURA		67,65	79,16	80,48	59,55	70,05	88,10	17,40	70,43	76,90	9,12	60,97	
PR. DEFICIT		32,35	20,84	19,53	40,45	29,95	11,90	82,60	29,57	23,10	90,88	29,03	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA MULALILLO (BIENIO 2026-2027)													
		Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,5	0,5	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Alumbrado	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Aseo de Calles		
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	96,53	89,10	94,93	62,40	20,00	86,53	14,67	76,42	8
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	3,47	10,90	5,07	37,60	80,00	13,47	85,33	23,58	
SH 2	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	90,31	89,19	78,38	33,33	49,55	0,00	74,08	8
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	9,69	10,81	21,62	66,67	50,45	100,00	25,92	
SH 3	COBERTURA	71,77	100,00	70,83	81,58	86,99	71,75	36,50	50,00	48,50	0,00	61,79	8
	DEFICIT	28,23	0,00	29,17	18,42	13,01	28,25	63,50	50,00	51,50	100,00	38,21	
SH 4	COBERTURA	66,67	66,67	66,67	66,67	85,59	66,67	0,00	33,33	66,67	0,00	51,89	5
	DEFICIT	33,33	33,33	33,33	33,33	14,41	33,33	100,00	66,67	33,33	100,00	48,11	
P. COBERTURA		84,61	91,67	84,38	86,19	88,00	80,63	44,32	34,17	62,81	3,67	60,01	
P. DEFICIT		15,39	8,33	15,63	13,81	12,00	19,37	55,68	65,83	37,19	96,33	28,88	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA MULLIQUINDÍL (BIENIO 2026-2027)													
		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales			SUMATORIA	NUM. MANZ.
		1,25	1,25	1,00	1,25	0,5	0,5	0,25	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	A. Calles	Rec.Basura	Aseo de Calles		
SH 1	COBERTURA	97,44	97,44	97,50	97,60	99,20	97,40	79,80	30,00	97,40	40,00	83,38	9
	DEFICIT	2,56	2,56	2,50	2,40	0,80	2,60	20,20	70,00	2,60	60,00	16,62	
SH 2	COBERTURA	93,55	93,55	93,33	92,63	91,63	100,00	40,00	80,00	100,00	0,00	78,47	5
	DEFICIT	6,45	6,45	6,67	7,37	8,37	0,00	60,00	20,00	0,00	100,00	21,53	
SH 3	COBERTURA	90,76	64,42	63,64	95,45	78,68	71,64	36,36	45,45	57,74	0,00	60,42	9
	DEFICIT	9,24	35,58	36,36	4,55	21,32	28,36	63,64	54,55	42,26	100,00	39,58	
SH 4	COBERTURA	90,00	90,00	90,00	29,20	75,48	90,00	20,00	0,00	90,00	0,00	57,47	13
	DEFICIT	10,00	10,00	10,00	70,80	24,52	10,00	80,00	100,00	10,00	100,00	42,53	
P. COBERTURA		92,94	86,35	86,12	78,72	86,25	89,76	44,04	38,86	86,28	10,00	69,93	
P. DEFICIT		7,06	13,65	13,88	21,28	13,75	10,24	55,96	61,14	13,72	90,00	30,07	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA PANZALEO(BIENIO 2026-2027)														
		Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		SUMATORIA		NUM. MANZ.
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,5	0,5	0,25	0,25	0,5			
		Alcant.	Agua Pot.	Energía E.	Alumbrado P.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Aseo calles	Rec.Basura			
SH 1	COBERTURA	100,00	98,03	100,00	76,31	89,51	98,00	74,77	7,69	98,00	15,08	75,74	9	
	DEFICIT	0,00	1,97	0,00	23,69	10,49	2,00	25,23	92,31	2,00	84,92	24,26		
SH 2	COBERTURA	74,19	74,19	60,00	57,89	81,89	100,00	60,00	20,00	74,05	0,00	60,22	7	
	DEFICIT	25,81	25,81	40,00	42,11	18,11	0,00	40,00	80,00	25,95	100,00	39,78		
SH 3	COBERTURA	50,00	50,00	50,00	50,00	68,60	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	41,86	4	
	DEFICIT	50,00	50,00	50,00	50,00	31,40	50,00	50,00	100,00	50,00	100,00	58,14		
P. COBERTURA		74,73	74,07	70,00	61,40	80,00	82,67	61,59	9,23	74,02	5,03	59,27		
P. DEFICIT		25,27	25,93	30,00	38,60	20,00	17,33	38,41	90,77	25,98	94,97	40,73		

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027

AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN MIGUEL

PARROQUIA SAN MIGUEL VALOR TERRENO BIENIO 2026 - 2027					
Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor m²	Límite Inferior	Valor m²	Nº. Manzanas
SH 01	10,43	305,00	13,23	270,00	27
SH 02	8,83	205,00	12,14	189,00	93
SH 03	8,14	155,00	11,98	153,00	40
SH 04	7,96	95,00	11,37	88,00	80
SH 05	7,36	80,00	11,21	78,00	20
SH 06	7,19	30,00	9,40	27,00	45
SH 07	6,39	69,00	8,27	58,00	22
SH 08	5,21	40,00	3,32	15,00	41

EJES

Eje Amarillo \$ 70,00 (Setenta dólares)

- Carretera E374 (Anillo Vial) desde su intersección con en la Av. Jaime Mata hasta la intersección con la calle Sucre.

EJES COMERCIALES

Eje Rojo: \$ 830,00 (Ochocientos treinta dólares)

- La calle Sucre desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Ana Paredes.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Ana Paredes.
- La calle Ana Paredes desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.
- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.

Eje Azul: \$ 560,00 (Quinientos sesenta dólares)

- La calle Sucre desde su intersección con la calle García Moreno hasta la intersección con la calle Padre Salcedo.
- La calle Sucre desde su intersección con la calle Ana Paredes hasta la intersección con la calle Vicente Maldonado.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle García Moreno hasta la intersección con la calle Padre Salcedo.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle Ana Paredes hasta la intersección con la calle Vicente Maldonado.
- La calle Vicente Maldonado desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.
- La calle Ricardo Garcés desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.
- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle 24 de Mayo hasta la intersección con la calle Rocafuerte.

Eje Verde: \$ 420,00 (Cuatrocientos sesenta dólares)

- La calle García Moreno desde su intersección con el Puente de la Quebrada Huayco hasta la intersección con la Av. Olmedo.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle García Moreno hasta la intersección con la calle Bolívar.
- La calle Sucre desde su intersección con la calle García Moreno hasta la intersección con la calle Bolívar.

Eje Café: \$ 410,00 (Cuatrocientos diez dólares)

- La calle Rocafuerte desde su intersección con la calle Juan León Mera hasta la intersección con la calle Bolívar.
- La calle Juan León Mera desde su intersección con la calle Vicente León hasta la intersección con la Av. Olmedo.
- La Av. Olmedo desde su intersección en la calle Luis A. Martínez hasta la intersección con la calle 9 de Octubre.
- La calle Ana Paredes desde su intersección con la calle 24 de mayo hasta la intersección con la calle Rocafuerte.

Eje Turquesa: \$ 310,00 (Trescientos diez dólares)

- La Calle Ana Paredes desde su intersección con la Calle Sucre hasta la intersección con la calle Belisario Quevedo.
- La Calle Vicente Maldonado desde su intersección con la Calle Sucre hasta la intersección con la calle Belisario Quevedo.
- La Calle Ricardo Garcés desde su intersección con la calle 24 de Mayo hasta la intersección con la calle Rocafuerte.

Eje Violeta: \$ 110,00 (Ciento diez dólares)

- La Av. Lily Marcuard desde su intersección con la Av. Pastora Iturralde hasta la intersección con la calle Belisario Quevedo.
- La Av. Velasco Ibarra desde su intersección con la Quebrada Compadre Huayco hasta la intersección con la Av. Gonzalo Jiménez Rivas.

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA DE LA PARROQUIA A. J. HOLGUÍN

PARROQUIA A. J. HOLGUÍN VALOR TERRENO BIENIO 2026 - 2027					
Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor m²	Límite Inferior	Valor m²	Nº. Manzanas
SH 01	9,83	58,00	9,40	50,00	11
SH 02	7,58	39,00	7,48	34,00	8
SH 03	5,38	33,00	5,77	24,00	6

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA DE LA PARROQUIA CUSUBAMBA

PARROQUIA CUSUBAMBA VALOR TERRENOS BIENIO 2026 - 2027					
Sector Homógeneo	Límite Superior	Valor m ²	Límite Inferior	Valor m ²	N°. Manzanas
SH 01	6,85	31,00	5,79	26,00	15
SH 02	5,25	26,00	4,30	21,00	10
SH 03	4,05	19,00	2,77	15,00	4
SH 04	2,68	20,00	1,42	7,00	10

EJE**COMERCIAL**

Eje Rojo: \$ 55,00 (Cincuenta y cinco dólares)

- La calle El Calvario desde su intersección con la calle Juan Montalvo hasta la intersección con la calle Vía a Rumiquincha.

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA DE LA PARROQUIA MULALILLO**

PARROQUIA MULALILLO VALOR TERRENOS (BIENIO 2026-2027)					
Sector Homógeneo	Límite Superior	Valor m ²	Límite Inferior	Valor m ²	N°. Manzanas
SH 01	9,89	82,00	8,28	69,00	8
SH 02	7,23	42,00	6,08	36,00	8
SH 03	5,54	24,00	3,83	17,00	8
SH 04	3,54	17,00	1,58	9,00	5

EJES COMERCIALES

Eje Rojo: \$ 230,00 (Doscientos treinta dólares)

- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle Buenos Aires hasta la intersección con la calle García Moreno.
- La calle Buenos Aires desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Juan Montalvo.
- La calle Luis A. Martínez desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Juan Montalvo.

Eje Azul: \$ 115,00 (Ciento quince dólares)

- La calle Luis A. Martínez desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la Quebrada Tunduto.

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA DE LA PARROQUIA MULLIQUINDÍL**

PARROQUIA MULLIQUINDÍ VALOR TERRENOS BIENIO 2026 - 2027					
Sector Homógeno	Límite Superior	Valor m ²	Límite Inferior	Valor m ²	Nº. Manzanas
SH 01	9,61	62	7,66	50	9
SH 02	6,13	37	5,49	33	5
SH 03	4,92	28	3,44	20	9
SH 04	2,84	20	0,66	6	13

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA DE LA PARROQUIA PANZALEO

PARROQUIA PANZALEO VALOR TERRENOS BIENIO 2026 - 2027					
Sector Homógeno	Límite Superior	Valor m ²	Límite Inferior	Valor m ²	Nº. Manzanas
SH 01	9,89	42,00	7,61	33,00	9
SH 02	6,46	32,00	4,34	22,00	7
SH 03	3,51	20,00	0,75	6,00	4

Eje Rojo: \$ 75,00 (Setenta y cinco dólares)

- La E35 desde su intersección con la Vía Nagsiche hasta el Límite Urbano en el lado Sur de la Parroquia.

Sector

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

- 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.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE FACTORES DE AFECTACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON	1.0 a .88

<i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	
3.3.- INFRESTRUCTURA 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 .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.

Las zonas de riesgo afectadas por líneas de alta tensión, poliductos, riberas de ríos y quebradas; los suelos de protección definidas en el plan de ordenamiento territorial; las áreas de terreno de vocación agrícola que estén en explotación y los predios cuya superficie sea diez veces mayor al lote mínimo del sector, serán valorados, hasta en un 75% de su valor.

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor 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; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN URBANO - RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,7708	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,5772	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,7833	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2327
Caña	0,5572	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	3,8942
Bloque	0,5247	Marmeton (Terrazo)	2,4239
Ladrillo	0,5247	Marmolina	1,3375
Piedra	0,5937	Baldosa Cemento	0,5534
Adobe	0,5247	Baldosa Cerámica	0,8165
Tapial	0,5247	Parquet	1,5742
		Vinyl	0,4045
Vigas y Cadenas		Duela	0,4405
No tiene	0	Tablón / Gress	1,5742
Hormigón Armado	0,5308	Tabla	0,293
Hierro	0,4816	Azulejo	0,649
Madera Común	0,6298	Cemento Alisado	0,2327
Caña	0,1294		
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior	
		No tiene	0
Entre Pisos		Madera Común	0,7319
No Tiene	0	Caña	0,3795
Hormigón Armado(Losa)	0,4282	Madera Fina	4,1361
Hierro	0,2854	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4715
Madera Común	0,1744	Tierra	0,2666

Caña	0,0619	Mármol	2,995
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115
Madera y Ladrillo	0,1903	Marmolina	1,235
Bóveda de Ladrillo	0,167	Baldosa Cemento	0,6675
Bóveda de Piedra	0,5392	Baldosa Cerámica	1,224
		Azulejo	1,3592
Paredes		Grafiado	1,262
No tiene	0	Champiado	0,634
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	3,3248
Madera Común	0,7468		
Caña	0,4001	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	1,8464	No tiene	0
Bloque	0,9027	Madera Fina	0,9248
Ladrillo	0,8104	Madera Común	0,3387
Piedra	0,7693	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2182
Adobe	0,6719	Tierra	0,097
Tapial	0,513	Mármol	1,3361
Bahareque	0,5622	Marmetón	1,3361
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,3361
		Baldosa Cemento	0,2227
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406
No Tiene	0	Grafiado	1,5039
Hormigón Armado	0,0459	Champiado	0,2086
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Aluminio	1,8707
Hormigón Simple	0,0425	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Hierro	0,0397	Cemento Alisado	2,3626
Madera Común	0,0311		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0,0890	No tiene	0
Ladrillo	0,02	Madera Común	0,0136
Piedra	0,0274	Caña	0,015
		Madera Fina	0,0672
Cubierta		Arena-Cemento	0,0077
No Tiene	0	Tierra	0,0043
Hormigón Armado (Losa)	2,0827	Mármol	0,0468
Hierro (Vigas Metálicas)	1,4656	Marmetón	0,0468
Estereoestructura	2,6072	Marmolina	0,0468
Madera Común	0,6163	Baldosa Cemento	0,0136
Caña	0,2407	Baldosa Cerámica	0,0623
Madera Fina	1,8513	Grafiado	0,3531
		Champiado	0,3531
		Piedra o Ladrillo ornamental	0,0541

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
--------------------------	---------------	--------------------------	---------------

ACABADOS		ACABADOS	
Tumbados		Cubre Ventanas	
No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,4893	Hierro	0,2057
Caña	0,161	Madera Común	0,0968
Madera Fina	2,7649	Caña	0
Arena-Cemento	0,3152	Madera Fina	0,4546
Tierra	0,1782	Aluminio	0,2133
Grafiado	0	Enrollable	0,6994
Champiado	0,404	Madera Malla	0,021
Fibro Cemento	0,663		
Fibro Sintética	2,4463	Closets	Factor
Estuco	0,7339	No tiene	0
		Madera Común	0,3344
Cubierta	Factor	Madera Fina	0,9792
No Tiene	0	Aluminio	0,5016
Arena Cemento	0,3479	Tol Hierro	0,613
Baldosa Cemento	0,6163		
Azulejo	0,649	Rubro Edificación	Factor
Fibro Cemento	0,7135	INSTALACIONES	
Teja Común	0,8855	Sanitarias	
Teja Vidriada	1,3885	No Tiene	0
Zinc	0,4729	Pozo Ciego	0,122
Polietileno	0,8165	Canalización Aguas Servidas	0,2938
Domos/ Traslucido	0,8165	Canalización Aguas Luvias	0,2938
Ruberoy	0,8165	Canalización Combinada	1,0559
Paja-Hojas	0,1319		
Cady	0,117	Baños	Factor
Tejuelo	0,4582	No tiene	0
		Letrina	0,0352
Puertas	Factor	Baño Común	0,603
No tiene	0	Medio Baño	0,904
Madera Común	0,8425	Un Baño	0,1105
Caña	0,015	Dos Baños	0,1608
Madera Fina	1,4093	Tres Baños	0,1808
Aluminio	1,846	Cuatro Baños	0,2411
Enrollable	0,9587	+ de 4 Baños	0,4219
Hierro Madera	0,0335		
Madera Malla	0,0300	Eléctricas	Factor
Tol Hierro	1,2972	No tiene	0
		Alambre Exterior	3,1725
Ventanas	Factor	Tubería Exterior	3,2073
No Tiene	0	Empotradas	3,2312
Hierro	0,3393		
Madera Común	0,5375		

Madera Fina	0,393		
Aluminio	0,5272		
Enrollable	0,237		
Hierro Madera	1		
Madera Malla	0,0699		

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,122
Canalización Aguas Servidas	0,2938
Canalización Aguas Lluvias	0,2938
Canalización Combinado	1,0559

Baños	Factor
No tiene	0
Letrina	0,0352
Baño Común	0,0603
Medio Baño	0,0904
Un Baño	0,1105
Dos Baños	0,1608
Tres Baños	0,1808
Cuatro Baños	0,2411
+ de 4 Baños	0,4219

OTRAS INVERSIONES	FACTOR		
SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE		PISCINAS	
2 personas	0	Temperada	0
4 personas	0	Fría	250
6 personas	0	CERRAMIENTOS	
10 personas	0	Bloque	0
ASCENSOR		Adobe/Tapial	0
2 personas	0	Malla	0
4 personas	0	Piedra	0
6 personas	0	Ladrillo	0
10 personas	0	VIAS Y CAMINOS	
ESCALERA ELECTRICA		Piedra	0
30 personas	0	Asfalto	0
60 peldaños	0	Adoquín	0
AIRE ACONDICIONADO		Lastre	0
1-5 Salidas	0	Cemento	0
6-10 Salidas	0	INSTALACION DEPORTIVA	
10 o más salidas	0	Asfalto	0
SISTEMA DE RED DE SEGURIDAD		Adoquín	0
Max. Seg.	0	Ladrillo	0
Min. Seg.	0	Cemento	0
		Césped	0

OTRAS INVERSIONES	FACTOR
ALCANTARILLAS	0
ESTANQUES RESERVORIOS	330
JARDINES	0
MUROS DE CONTENCION	
PATIOS/TENDALES /Césped/Plantas ornamentales	2,50
POZOS DE AGUA PARA RIEGO	0,04
PUENTES: Hormigón/Hierro/Madera	
SISTEMAS DE RIEGO: Aspersión/Goteo	
INVERNADEROS: Hierro/Aluminio/Madera	

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

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

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial.
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN **Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

Años	Hormigón	Hierr o	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapi al
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27

55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en condiciones de: (a) estable, (b) a reparar y (c) obsoleto.

**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION AFECTACION COEFICIENTE
CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

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

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código tributario existe las siguientes bases imponibles: BI= 0; BI≠0; BI= VP. Donde; BI: Base Imponible, VP: Valor del Predio.

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

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

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

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa que la definirá el GAD municipal en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza; de 0.6 x 1.000 (CERO PUNTO SIETE POR MIL) para la cabecera cantonal y el 0.7 x 1.000 (CERO PUNTO SIETE POR MIL) para las zonas urbanas de las parroquias rurales, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO Y/O DERECHOS Y ACCIONES.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, 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 las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad

con el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

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

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

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

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

Los pagos que se realicen a partir del 1 de julio hasta el 31 de diciembre, tendrán los siguientes recargos:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 15 de julio	1%
Del 16 al 31 de julio	2%
Del 1 al 15 de agosto	3%
Del 16 al 31 de agosto	4%
Del 1 al 15 de septiembre	5%
Del 16 al 30 de septiembre	6%
Del 1 al 15 de octubre	7%
Del 16 al 31 de octubre	8%
Del 1 al 15 de noviembre	9%
Del 16 al 30 de noviembre	10%
Del 1 al 15 de diciembre	10%
Del 16 al 31 de diciembre	10%

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Art. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios 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. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

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

Art. 39. - HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y **cuantitativos** que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1) Valor del suelo

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

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

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

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA), que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.12
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.13
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.16
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.24
8	SECTOR HOMOGÉNEO 3.25

9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.33
11	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
12	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
13	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
14	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
15	SECTOR HOMOGÉNEO 3.8
16	SECTOR HOMOGÉNEO 4.14
17	SECTOR HOMOGÉNEO 4.17
18	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
19	SECTOR HOMOGÉNEO 4.22
20	SECTOR HOMOGÉNEO 4.26
21	SECTOR HOMOGÉNEO 4.28
22	SECTOR HOMOGÉNEO 4.30
23	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
24	SECTOR HOMOGÉNEO 4.34
25	SECTOR HOMOGÉNEO 4.38
26	SECTOR HOMOGÉNEO 4.41
27	SECTOR HOMOGÉNEO 4.6
28	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
29	SECTOR HOMOGÉNEO 6.11
30	SECTOR HOMOGÉNEO 6.15
31	SECTOR HOMOGÉNEO 6.18
32	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
33	SECTOR HOMOGÉNEO 6.27
34	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
35	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5
36	SECTOR HOMOGÉNEO 6.8
37	SECTOR HOMOGÉNEO 6.9
38	SECTOR HOMOGÉNEO 7.29
39	SECTOR HOMOGÉNEO 7.35
40	SECTOR HOMOGÉNEO 7.40
41	SECTOR HOMOGÉNEO 7.7
42	SECTOR HOMOGÉNEO 8.32
43	SECTOR HOMOGÉNEO 8.42

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

SECTOR HOMOGÉ NEO	CALID AD DEL SUEL O 1	CALID AD DEL SUEL O 2	CALID AD DEL SUEL O 3	CALID AD DEL SUEL O 4	CALID AD DEL SUEL O 5	CALID AD DEL SUEL O 6	CALID AD DEL SUEL O 7	CALID AD DEL SUEL O 8
SH 3.1	163194	144097	125000	105903	86806	67708	48611	29514
SH 3.10	424306	374653	325000	275347	225694	176042	126389	76736
SH 3.12	913889	806944	700000	593056	486111	379167	272222	165278
SH 3.13	130556	115278	100000	84722	69444	54167	38889	23611
SH 3.16	117500	103750	90000	76250	62500	48750	35000	21250
SH 3.2	326389	288194	250000	211806	173611	135417	97222	59028
SH 3.24	95958	84729	73500	62271	51042	39813	28583	17354
SH 3.25	84861	74931	65000	55069	45139	35208	25278	15347
SH 3.3	235000	207500	180000	152500	125000	97500	70000	42500
SH 3.33	287222	253611	220000	186389	152778	119167	85556	51944
SH 3.4	264706	232353	200000	167647	135294	102941	70588	38235
SH 3.5	678889	599444	520000	440556	361111	281667	202222	122778
SH 3.6	130555 6	115277 8	100000 0	847222	694444	541667	388889	236111
SH 3.7	848611	749306	650000	550694	451389	352083	252778	153472
SH 3.8	110972 2	979861	850000	720139	590278	460417	330556	200694
SH 4.14	123279	108852	94426	80000	65574	51148	36721	22295
SH 4.17	73197	64631	56066	47500	38934	30369	21803	13238
SH 4.2	57016	50344	43672	37000	30328	23656	16984	10311
SH 4.22	92459	81639	70820	60000	49180	38361	27541	16721
SH 4.26	61639	54426	47213	40000	32787	25574	18361	11148
SH 4.28	53934	47623	41311	35000	28689	22377	16066	9754
SH 4.30	30820	27213	23607	20000	16393	12787	9180	5574
SH 4.31	20033	17689	15344	13000	10656	8311	5967	3623
SH 4.34	77049	68033	59016	50000	40984	31967	22951	13934
SH 4.38	92459	81639	70820	60000	49180	38361	27541	16721
SH 4.41	84754	74836	64918	55000	45082	35164	25246	15328
SH 4.6	69344	61230	53115	45000	36885	28770	20656	12541
SH 6.1	642857	564286	485714	407143	328571	250000	171429	92857
SH 6.11	36154	31923	27692	23462	19231	15000	10769	6538
SH 6.15	141000	124500	108000	91500	75000	58500	42000	25500
SH 6.18	89179	78744	68308	57872	47436	37000	26564	16128
SH 6.2	192821	170256	147692	125128	102564	80000	57436	34872
SH 6.27	24103	21282	18462	15641	12821	10000	7179	4359
SH 6.3	42179	37244	32308	27372	22436	17500	12564	7628
SH 6.5	60256	53205	46154	39103	32051	25000	17949	10897
SH 6.8	48205	42564	36923	31282	25641	20000	14359	8718
SH 6.9	48205	42564	36923	31282	25641	20000	14359	8718
SH 7.29	62107	54839	47571	40304	33036	25768	18500	11232

SH 7.35	28536	25196	21857	18518	15179	11839	8500	5161
SH 7.40	75871	66993	58114	49236	40357	31479	22600	13721
SH 7.7	70500	62250	54000	45750	37500	29250	21000	12750
SH 8.32	11059	9765	8471	7176	5882	4588	3294	2000
SH 8.42	11059	9765	8471	7176	5882	4588	3294	2000

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

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	

Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio.

Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO 5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA 5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA 5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.70 0.985 A 0.96 1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

- El valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

d. Valor de edificaciones

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,7708	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,5772	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,7833	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2327
Caña	0,5572	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	3,8942
Bloque	0,5247	Marmetón (Terrazo)	2,4239
Ladrillo	0,5247	Marmolina	1,3375
Piedra	0,5937	Baldosa Cemento	0,5534

Adobe	0,5247	Baldosa Cerámica	0,8165
Tapial	0,5247	Parquet	1,5742
		Vinyl	0,4045
Vigas y Cadenas	Factor	Duela	0,4405
No tiene	0	Tablón / Gress	1,5742
Hormigón Armado	0,5308	Tabla	0,293
Hierro	0,4816	Azulejo	0,649
Madera Común	0,6298	Cemento Alisado	0,2327
Caña	0,1294		
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior	Factor
		No tiene	0
Entre Pisos	Factor	Madera Común	0,7319
No Tiene	0	Caña	0,3795
Hormigón Armado(Losa)	0,4282	Madera Fina	4,1361
Hierro	0,2854	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4715
Madera Común	0,1744	Tierra	0,2666
Caña	0,0619	Mármol	2,995
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115
Madera y Ladrillo	0,1903	Marmolina	1,235
Bóveda de Ladrillo	0,167	Baldosa Cemento	0,6675
Bóveda de Piedra	0,5392	Baldosa Cerámica	1,224
		Azulejo	1,3592
Paredes	Factor	Grafiado	1,262
No tiene	0	Champiado	0,634
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	3,3248
Madera Común	0,7468		
Caña	0,4001	Revestimiento Exterior	Factor
Madera Fina	1,8464	No tiene	0
Bloque	0,9027	Madera Fina	0,9248
Ladrillo	0,8104	Madera Común	0,3387
Piedra	0,7693	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2182
Adobe	0,6719	Tierra	0,097
Tapial	0,513	Mármol	1,3361
Bahareque	0,5622	Marmetón	1,3361
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,3361
		Baldosa Cemento	0,2227
Escalera	Factor	Baldosa Cerámica	0,406
No Tiene	0	Grafiado	1,5039
Hormigón Armado	0,0459	Champiado	0,2086
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Aluminio	1,8707
Hormigón Simple	0,0425	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Hierro	0,0397	Cemento Alisado	2,3626
Madera Común	0,0311		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera	Factor
Madera Fina	0,089	No tiene	0

Ladrillo	0,02	Madera Común	0,0136
Piedra	0,0274	Caña	0,015
		Madera Fina	0,0672
Cubierta	Factor	Arena-Cemento	0,0077
No Tiene	0	Tierra	0,0043
Hormigón Armado (Losa)	2,0827	Mármol	0,0468
Hierro (Vigas Metálicas)	1,4656	Marmetón	0,0468
Estereoestructura	2,6072	Marmolina	0,0468
Madera Común	0,6163	Baldosa Cemento	0,0136
Caña	0,2407	Baldosa Cerámica	0,0623
Madera Fina	1,8513	Grafiado	0,3531
		Champiado	0,3531
		Piedra o Ladrillo ornamental	0,0541

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ACABADOS		ACABADOS	
Tumbados		Cubre Ventanas	
No tiene	0	No tiene	0
Madera Común	0,4893	Hierro	0,2057
Caña	0,161	Madera Común	0,0968
Madera Fina	2,7649	Caña	0
Arena-Cemento	0,3152	Madera Fina	0,4546
Tierra	0,1782	Aluminio	0,2133
Grafiado	0	Enrollable	0,6994
Champiado	0,404	Madera Malla	0,021
Fibro Cemento	0,663		
Fibro Sintética	2,4463	Closets	Factor
Estuco	0,7339	No tiene	0
		Madera Común	0,3344
Cubierta	Factor	Madera Fina	0,9792
No Tiene	0	Aluminio	0,5016
Arena Cemento	0,3479	Tol Hierro	0,613
Baldosa Cemento	0,6163		
Azulejo	0,649	Rubro Edificación	Factor
Fibro Cemento	0,7135	INSTALACIONES	
Teja Común	0,8855	Sanitarias	
Teja Vidriada	1,3885	No Tiene	0
Zinc	0,4729	Pozo Ciego	0,122
Polietileno	0,8165	Canalización Aguas Servidas	0,2938
Domos/ Traslucido	0,8165	Canalización Aguas Luvias	0,2938
Ruberoy	0,8165	Canalización Combinada	1,0559
Paja-Hojas	0,1319		
Cady	0,117	Baños	Factor
Tejuelo	0,4582	No tiene	0

		Letrina	0,0352
Puertas	Factor	Baño Común	0,603
No tiene	0	Medio Baño	0,904
Madera Común	0,8425	Un Baño	0,1105
Caña	0,015	Dos Baños	0,1608
Madera Fina	1,4093	Tres Baños	0,1808
Aluminio	1,846	Cuatro Baños	0,2411
Enrollable	0,9587	+ de 4 Baños	0,4219
Hierro Madera	0,0335		
Madera Malla	0,0300	Eléctricas	Factor
Tol Hierro	1,2972	No tiene	0
		Alambre Exterior	3,1725
Ventanas	Factor	Tubería Exterior	3,2073
No Tiene	0	Empotradas	3,2312
Hierro	0,3393		
Madera Común	0,5375		
Madera Fina	0,393		
Aluminio	0,5272		
Enrollable	0,237		
Hierro Madera	1		
Madera Malla	0,0699		

Rubro Edificación	Factor
INSATALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,122
Canalización Aguas Servidas	0,2938
Canalización Aguas Lluvias	0,2938
Canalización Combinado	1,0559

Baños	Factor
No tiene	0
Letrina	0,0352
Baño Común	0,0603
Medio Baño	0,0904
Un Baño	0,1105
Dos Baños	0,1608
Tres Baños	0,1808
Cuatro Baños	0,2411
+ de 4 Baños	0,4219

OTRAS INVERSIONES	FACTOR		
SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE		PISCINAS	
2 personas	0	Temperada	0
4 personas	0	Fría	250
6 personas	0	CERRAMIENTOS	
10 personas	0	Bloque	0
ASCENSOR		Adobe/Tapial	0
2 personas	0	Malla	0
4 personas	0	Piedra	0
6 personas	0	Ladrillo	0
10 personas	0	VIAS Y CAMINOS	

ESCALERA ELECTRICA		Piedra	0
30 personas	0	Asfalto	0
60 peldaños	0	Adoquín	0
AIRE ACONDICIONADO		Lastre	0
1-5 Salidas	0	Cemento	0
6-10 Salidas	0	INSTALACION DEPORTIVA	
10 o más salidas	0	Asfalto	0
SISTEMA DE RED DE SEGURIDAD		Adoquín	0
Max. Seg.	0	Ladrillo	0
Min. Seg.	0	Cemento	0
		Césped	0

OTRAS INVERSIONES	FACTOR
ALCANTARILLAS	0
ESTANQUES RESERVORIOS	330
JARDINES	0
MUROS DE CONTENCION	
PATIOS/TENDALES /Césped/Plantas ornamentales	2,50
POZOS DE AGUA PARA RIEGO	0,04
PUENTES: Hormigón/Hierro/Madera	
SISTEMAS DE RIEGO: Aspersión/Goteo	
INVERNADEROS: Hierro/Aluminio/Madera	

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

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

Art. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0.7×1.000 (CERO PUNTO SIETE POR MIL), **calculado** sobre el valor de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

DISPOSICIÓN GENERAL

En todo lo que no se encuentre previsto en la presente Ordenanza se aplicaría las disposiciones establecidas para el efecto, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y en Leyes relacionadas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

ÚNICA. - A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan derogada la ordenanza aprobada en sesiones, Extraordinaria de fecha 19 de diciembre del 2023, y Sesión Extraordinaria de fecha 20 de diciembre del 2023; y las Resoluciones que se oponga a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por parte del Ilustre Concejo Municipal del cantón Salcedo, seguida de la respectiva sanción

del Ejecutivo. Deberá ser publicada en el Registro Oficial, sin perjuicio de su vigencia.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Salcedo a los 24 días del mes de diciembre del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**LUCÍA DEL ROSARIO
NARANJO JEREZ**
Validar únicamente con FirmaEC

LCDA. LUCÍA NARANJO JEREZ
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTON SALCEDO (SUBROGANTE)



Firmado electrónicamente por:
**NESTOR FERNANDO
PAILLACHO CHICAIZA**
Validar únicamente con FirmaEC

AB. FERNANDO PAILLACHO
SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN: Certifico que “**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALCEDO PARA EL BIENIO 2026-2027.**”, fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, en Sesión Extraordinaria de fecha 17 de diciembre del 2025, y Sesión Extraordinaria de fecha 24 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**NESTOR FERNANDO
PAILLACHO CHICAIZA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Fernando Paillacho
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO, a los 26 días del mes de diciembre del año 2025, las 14H35. - **VISTOS**, de conformidad a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **REMITO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALCEDO PARA EL BIENIO 2026-2027**, a usted señora Alcaldesa para que dentro del plazo de ley sancione o la observe.



Firmado electrónicamente por:
**NESTOR FERNANDO
PAILLACHO CHICAIZA**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Fernando Paillacho
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO. - En San Miguel del Cantón Salcedo, a los 26 días del mes de diciembre del año 2025, las 15H05, de conformidad a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, ésta Alcaldía sanciona **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISION,**

ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALCEDO PARA EL BIENIO 2026-2027 para que entre en vigencia.

PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.



**LCDA. LUCIA NARANJO JEREZ
ALCALDESA DEL CANTÓN SALCEDO
(SUBROGANTE)**

CERTIFICACIÓN: Una vez revisado el aplicativo de la Firma electrónica EC, la firma que consta en **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SALCEDO PARA EL BIENIO 2026-2027**, corresponde a la Lcda. Lucia Naranjo Jerez, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Salcedo y la misma está vigente.

Salcedo, 26 de diciembre del año 2025.



**Ab. Fernando Paillacho
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**



REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el año 2018 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, con la finalidad de precautelar la salud y el bienestar de la población beneficiada por el proyecto: Gestión Integral de los Residuos Sólidos, cuenta con LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”, ya que es deber del GAD garantizar el buen vivir a través del manejo adecuado de los recursos naturales, evitando su deterioro, contaminación y destrucción.

Dando cumplimiento a las leyes vigentes es necesario prevenir, mitigar, remediar y controlar la contaminación causada por residuos sólidos, para evitar las consecuencias adversas que producen; desde la municipalidad se tiene como prioridad velar por mejorar las condiciones de vida de su comunidad a través de un manejo técnico e implementación de tecnologías limpias que eviten la contaminación del medio ambiente.

Actualmente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, mediante un convenio con EMELNORTE, recaudaba el valor por servicio de la tasa de recolección de basura dentro del servicio de energía eléctrica, y de acuerdo a disposiciones normativas dicho servicio deberá ser recaudado por parte de nuestra entidad; por lo tanto, es necesario reformar la presente ordenanza con la finalidad de incluirla en el Sistema de Gestión de Cobro de Servicios y poder recaudar los valores de tasa de recolección de basura.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA**

CONSIDERANDO:

- Que**, de conformidad a lo previsto en el Art. 14 y Art. 66 numeral 27 de la Constitución de la República es un derecho constitucional de todos los ecuatorianos el vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación;
- Que**, el Art. 15 de la Constitución de la República señala que el Estado promoverá, en el sector público y privado, el uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto;
- Que**, de conformidad con lo previsto en el numeral 6 del Art. 83 de la Constitución de la República, constituyen deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, entre otros, el respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible;
- Que**, según el Art. 85 de la Constitución de la República, numeral 1, las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad;
- Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que**, el Art. 264, numeral 4 de la Constitución de la República establece que los Gobiernos Municipales tienen, entre varias competencias exclusivas, prestar entre otros servicios públicos, el de manejo de desechos sólidos;
- Que**, el Art. 276, numeral 4 de la Constitución de la República señala que el régimen de desarrollo tendrá entre otros los siguientes objetivos: recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural;

- Que**, el Art. 415 de la Constitución de la República establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados desarrollarán programas de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos;
- Que**, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con lo establecido en la Constitución de la República, ratifica como una competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la prestación de, entre otros servicios, los de manejo de desechos sólidos;
- Que**, el Art. 137 del COOTAD establece textualmente en su inciso cuarto que "las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, y actividades de saneamiento ambiental, en todas sus clases, las ejecutarán los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales con sus respectivas normativas";
- Que**, el Art. 431 del mismo código orgánico citado en el considerando anterior establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo;
- Que**, el Art. 566 (Objeto y determinación de las tasas) dicta que las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios;
- Que**, el COOTAD en sus Artículos 57 literales a), b) y c) y, 568 literal d), faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados crear tasas por la prestación de los servicios públicos;
- Que**, la LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO DE ENERGÍA ELÉCTRICA determina en su Art. 60 (Facturación a consumidores o usuarios finales) que en la factura correspondiente al consumo de servicio público de energía eléctrica se incluirá, única y exclusivamente, los rubros correspondientes a los servicios que presta la empresa eléctrica. En el caso que un GAD requiera que una empresa eléctrica brinde el servicio de recaudación de las tasas por el servicio de recolección de basura, esta deberá hacerlo en forma separada a la factura de energía eléctrica;

Que, según Registro Oficial Nro. 292, del miércoles 26 de julio del 2018, se aprueba la Ordenanza Municipal de Gestión Integral de Residuos Sólidos en el Cantón San Pedro de Huaca.

Y en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República y la Ley,

EXPIDE:

LA REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”

Artículo Único, Sustitúyase el artículo 35, por el siguiente:

Art. 35. RECAUDACIÓN DE TASAS. - En caso de los/as usuarios/as considerados/as en las categorías residencial, entidades oficiales, educativas y de asistencia social, categoría comercial y categoría industrial, el cobro de la tasa de recolección de basura se llevará a cabo mediante el Sistema de Gestión de Cobro de Servicios (GCS) en el GAD Municipal San Pedro de Huaca. Para el sector urbano la facturación será en el servicio de agua potable; y, en el área rural de Huaca y en las áreas del sector urbano y rural de la Parroquia Mariscal Sucre se facturará solamente el servicio de recolección de basura.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. – el articulado que no ha sido reformado ni sustituido en la presente LA REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA” se lo deberá seguir aplicando de manera estricta tal como sigue constando en la ORDENANZA MUNICIPAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.

SEGUNDA. - Encárguese de la ejecución de la presente Ordenanza la Dirección de Ambiente, Riesgos y Servicios Municipales y la Dirección Administrativa Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en los términos del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a los 27 días del mes de diciembre del 2025.



Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
ALCALDE DEL GADMSPH



Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Abg. Cristian Marcelo Iguad Delgado, en mi calidad de Secretaria General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, **CERTIFICO:** Que la **“LA REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, en dos debates realizados en sesión ordinaria realizada el día martes 23 de diciembre del 2025 y en sesión extraordinaria del día sábado 27 de diciembre de 2025, de conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde para su sanción.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, a los 27 días de mes de diciembre del 2025.



Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH

LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA. - En la ciudad de San Pedro de Huaca a los 27 días del mes de diciembre del 2025. - Vistos: Por cuanto la **“LA REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”**, reúne todos los requisitos constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente Reforma a la Ordenanza indicada en líneas anteriores para su inmediata vigencia. Remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, a los 27 días de mes de diciembre del 2025.



Ab. Jairo Aldemar Huera Aldás
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
SAN PEDRO DE HUACA**

CERTIFICO: Que el Ab. Jairo Huera Aldás Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó y ordenó la promulgación y publicación de la **“LA REFORMA A LA ORDENANZA MUNICIPAL “DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”**.

En la ciudad de San Pedro de Huaca, a los 27 días de mes de diciembre del 2025.



Ab. Cristian Iguad Delgado
SECRETARIO GENERAL GADMSPH



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.