

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Piñas: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027 2
- Cantón San Pedro de Pimampiro: Que actualiza la determinación, recaudación y cobro por el servicio de gestión integral de residuos sólidos no peligrosos que presta el GADMSP 40

El Concejo Municipal

Considerandos:

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

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

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

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

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República: *Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.* Lo que implica que la Constitución adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

Que, el artículo 55 del 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 dispone que al concejo municipal le corresponde: *a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular,*

mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; (...) d) 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 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, los municipios y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el COOTAD prescribe en el artículo 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales, los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, los municipios según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales; y, que los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, en aplicación al artículo 495 del COOTAD, 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 561 del COOTAD, señala: *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 68 del Código Tributario le faculta al municipio a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan al municipio a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en dicho Código;

Que, el Concejo Municipal de Piñas el 28 de diciembre de 2023, aprobó en segundo debate la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 - 2025, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No 1303, de 22 de enero de 2024; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales, expide la siguiente,

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

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- De los bienes nacionales.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- Clases de bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- Del catastro.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4.- Formación del catastro.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. De la propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. Jurisdicción territorial.- Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) Codificación catastral:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Acuerdo Ministerial 029-16 emitido por el MIDUVI, compuesto por VEINTICUATRO dígitos numéricos en lo Urbano y 16 dígitos numéricos en lo Rural, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, el código establecido para la PROVINCIA es el 07 y para el CANTÓN el 10 para la cabecera cantonal el 50 y si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 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, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE y dos para piso en lo urbano

b) Levantamiento predial:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, 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

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

Art. 7.- Catastros y registro de la propiedad.- El Municipio de Piñas se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, 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.

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8.- Valor de la propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9.- Notificación.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GADM de Piñas.

Art. 11.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículo 115 del Código Tributario y bajo los términos del Código Orgánico Administrativo, ante la o el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del gobierno municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- Deducciones, rebajas y exenciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14.- Adicional cuerpo de bomberos.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se implementará con base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el artículo 6 literal i) del COOTAD, Ley de defensa Contra Incendios y su Reglamento. Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Tesorería o 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 el Director Financiero, 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 artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 16.- Liquidación de los títulos de crédito.- 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. 17.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, 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. 18.- Sanciones tributarias.- 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. 19.- Certificación de avalúos.- La oficina de avalúos y catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- Objeto del impuesto.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, 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 y la legislación local.

Art. 22.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24.- Valor de la propiedad urbana.- A saber:

- a) **Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD ; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

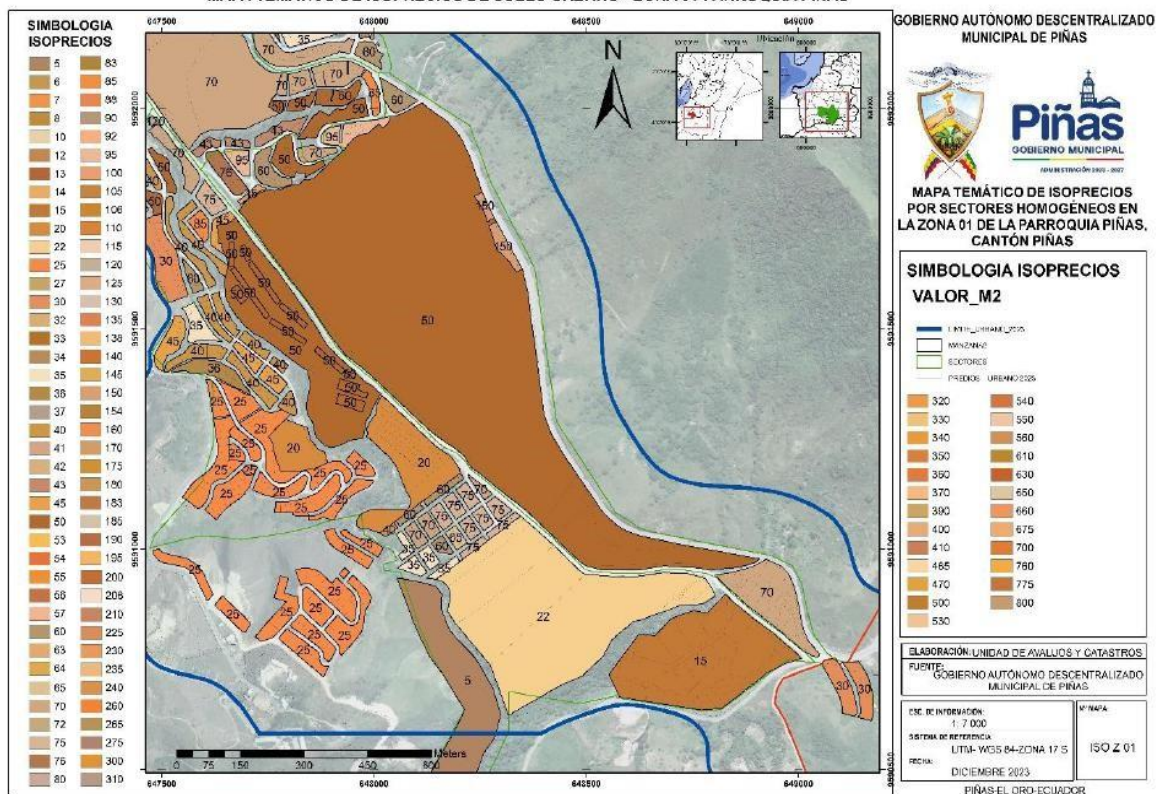
Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, 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.

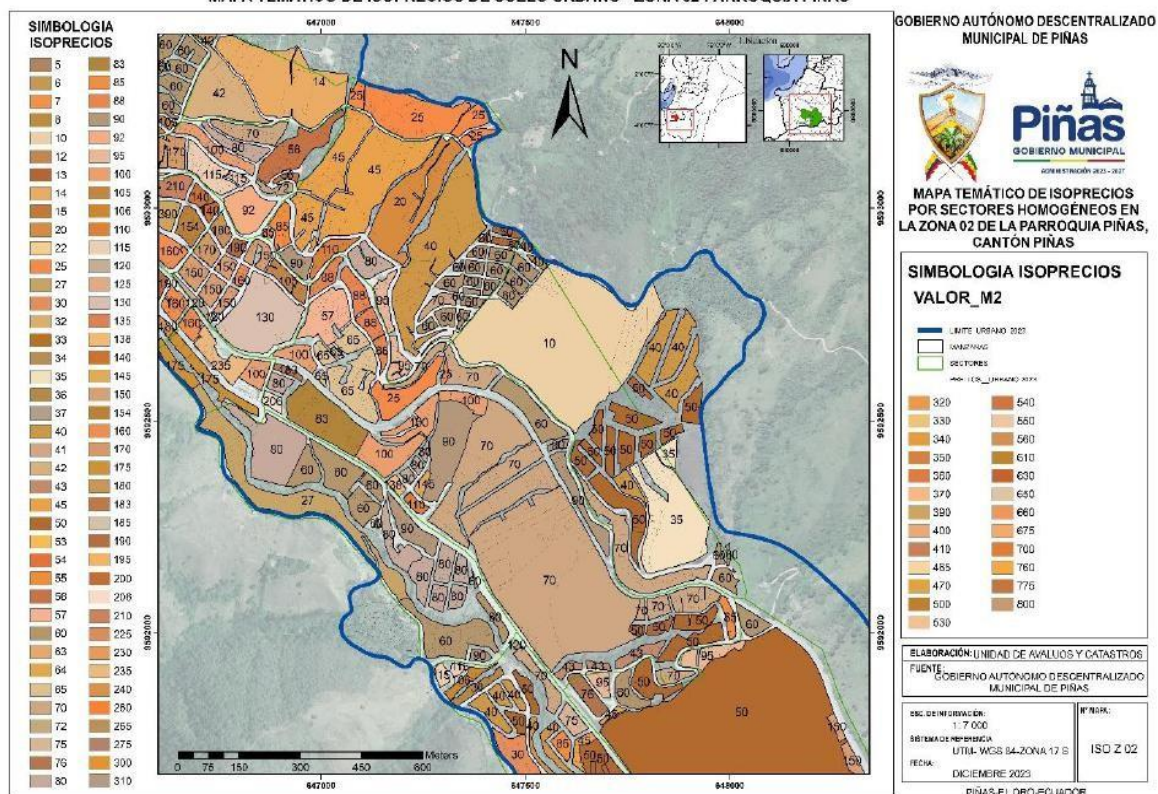
MAPAS TEMÁTICOS SOBRE LOS ISOPRECIÓN EN SECTOR HOMOGÉNIO

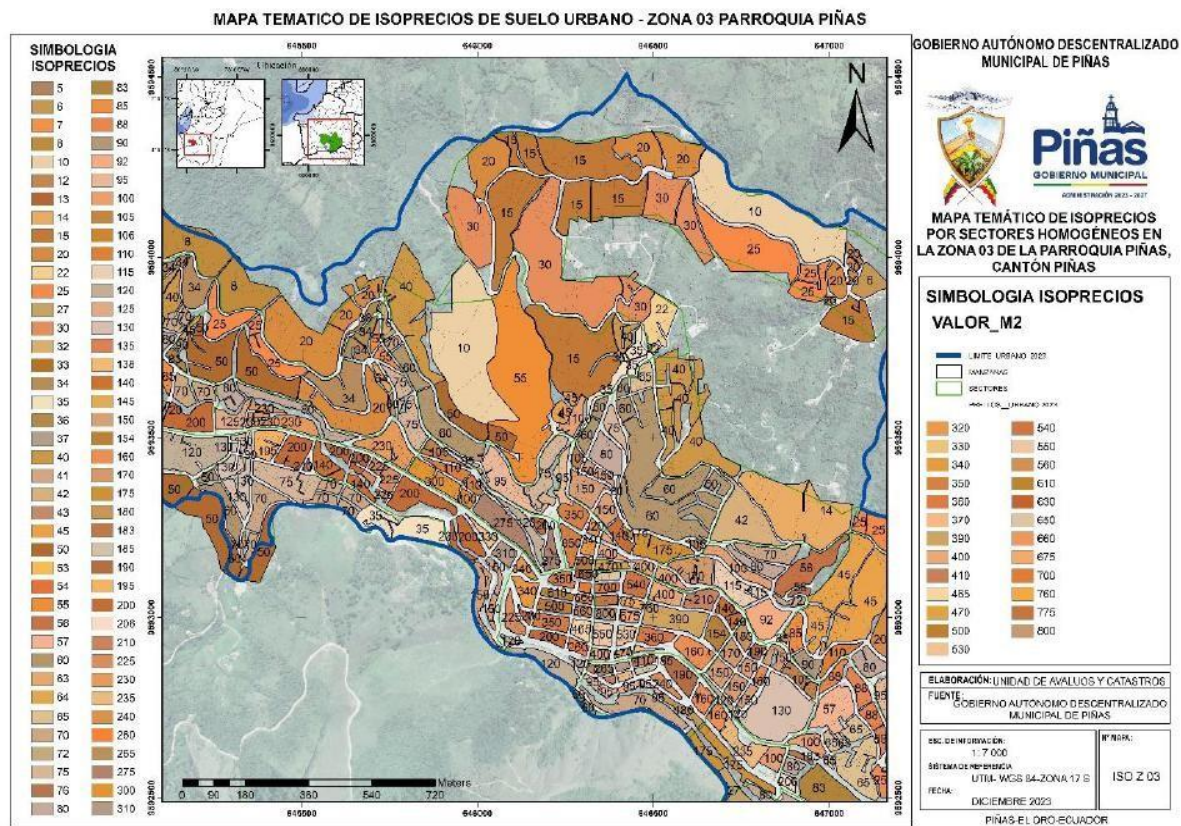
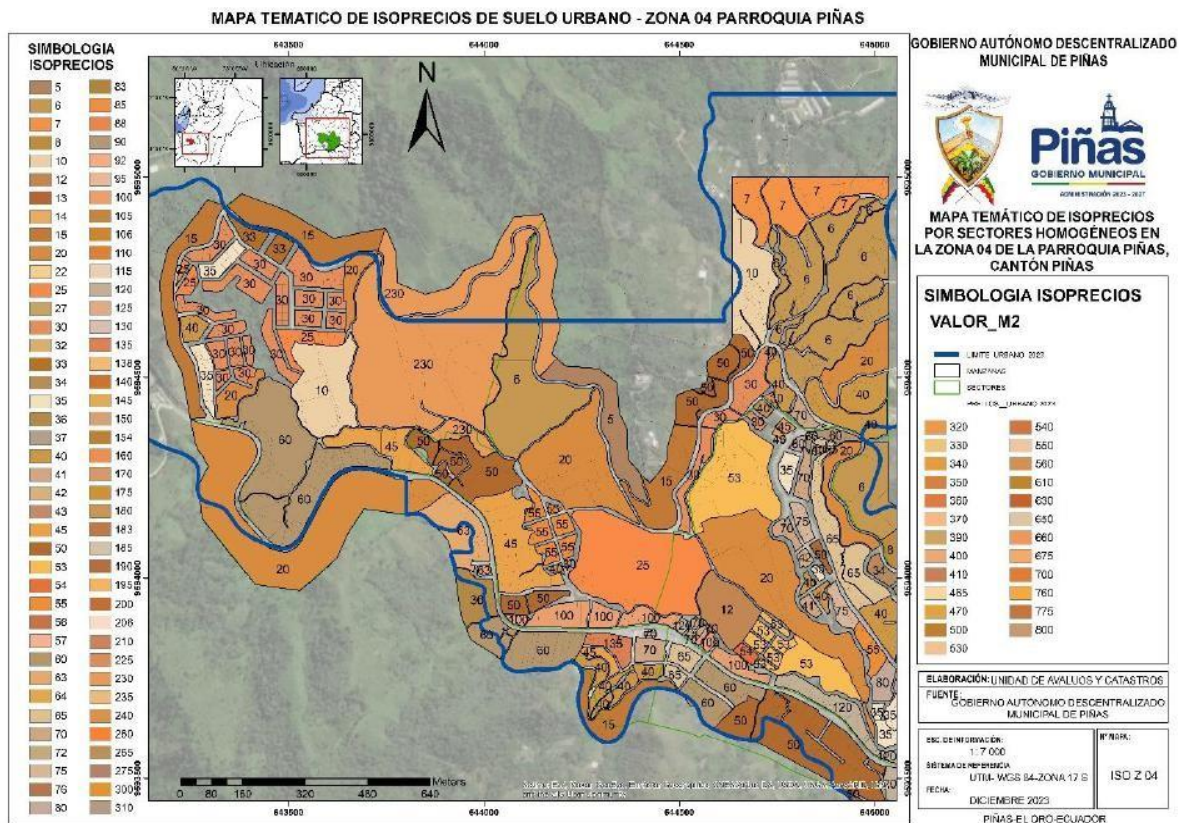
Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos.

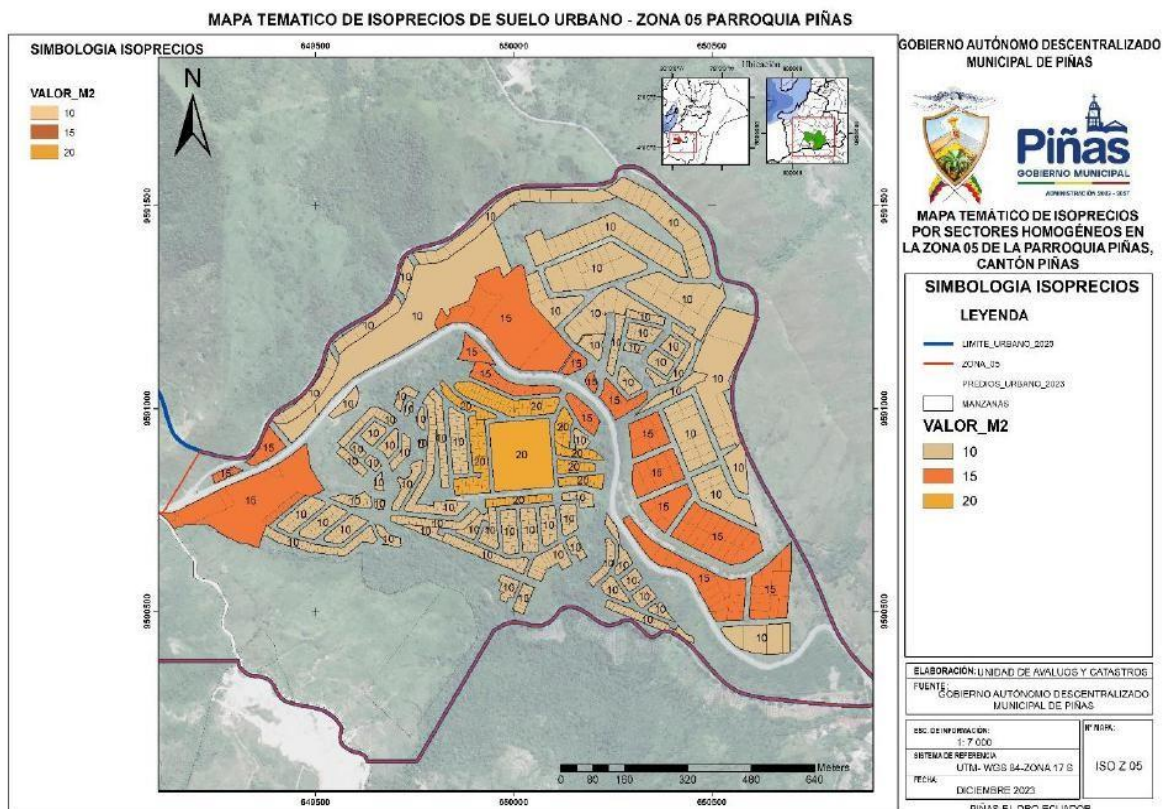
MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 01 PARROQUIA PIÑAS



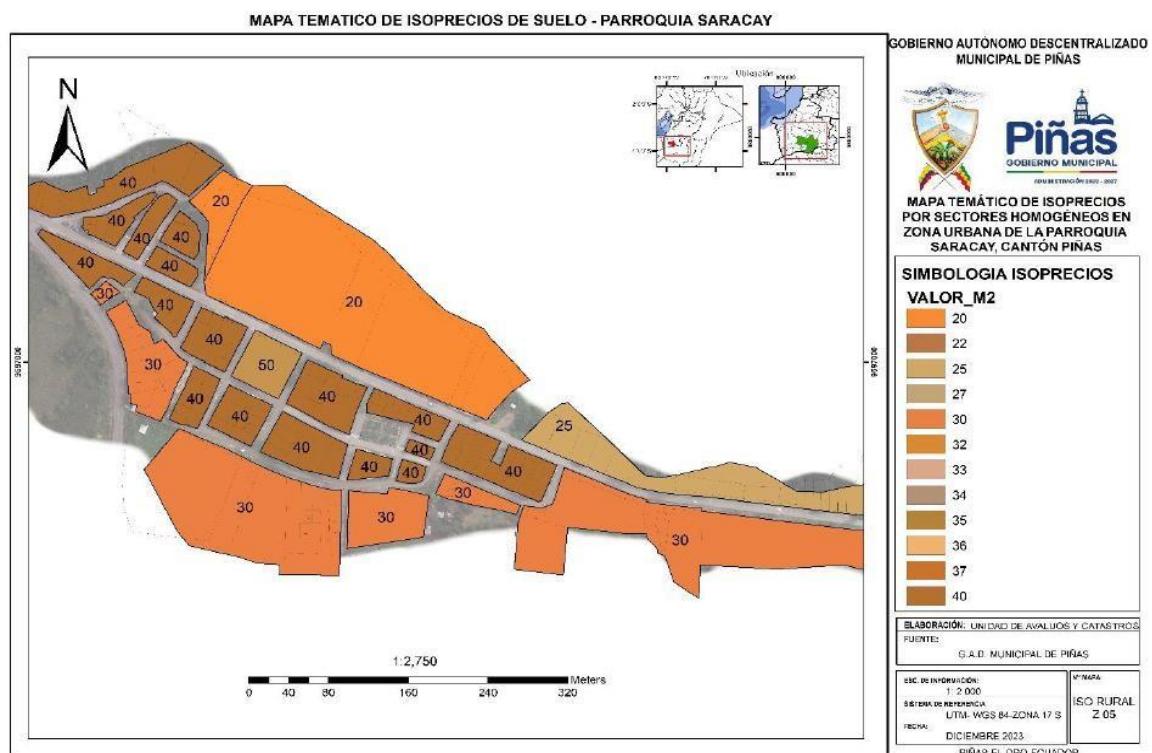
MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 02 PARROQUIA PIÑAS

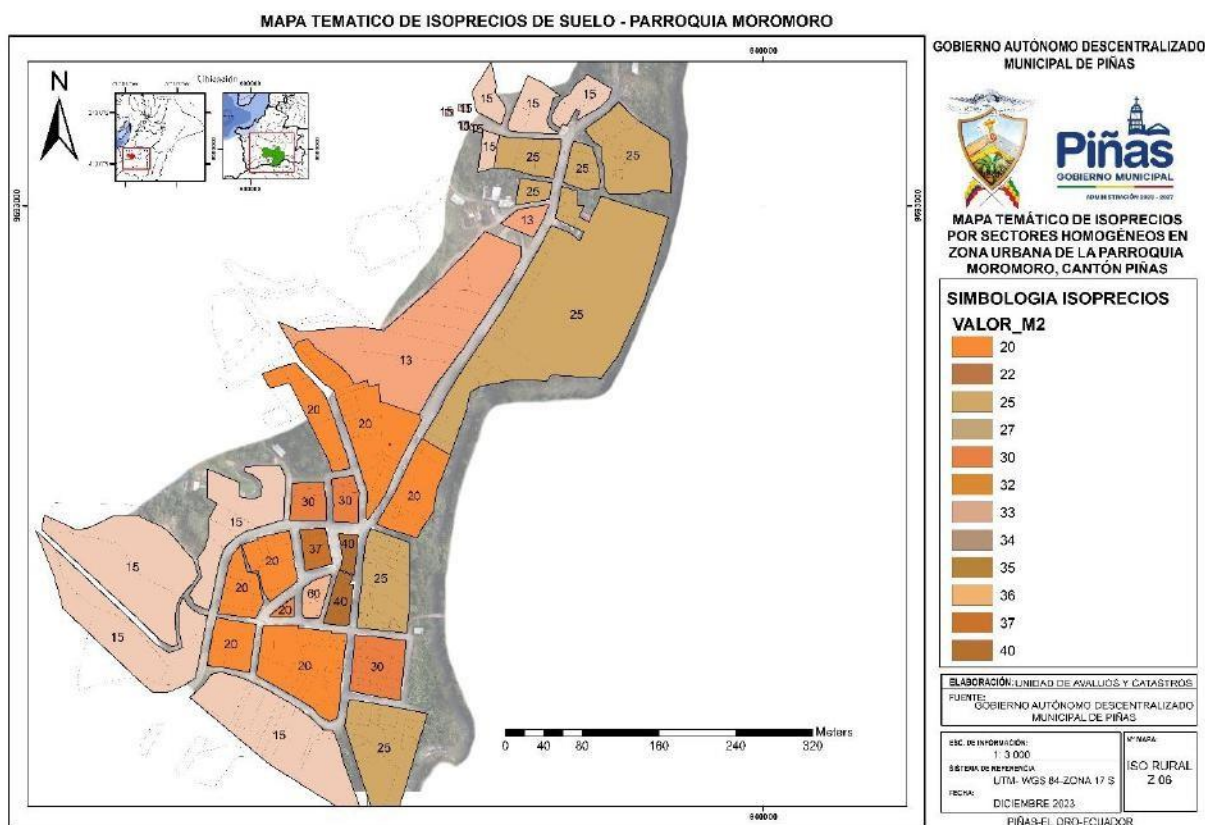
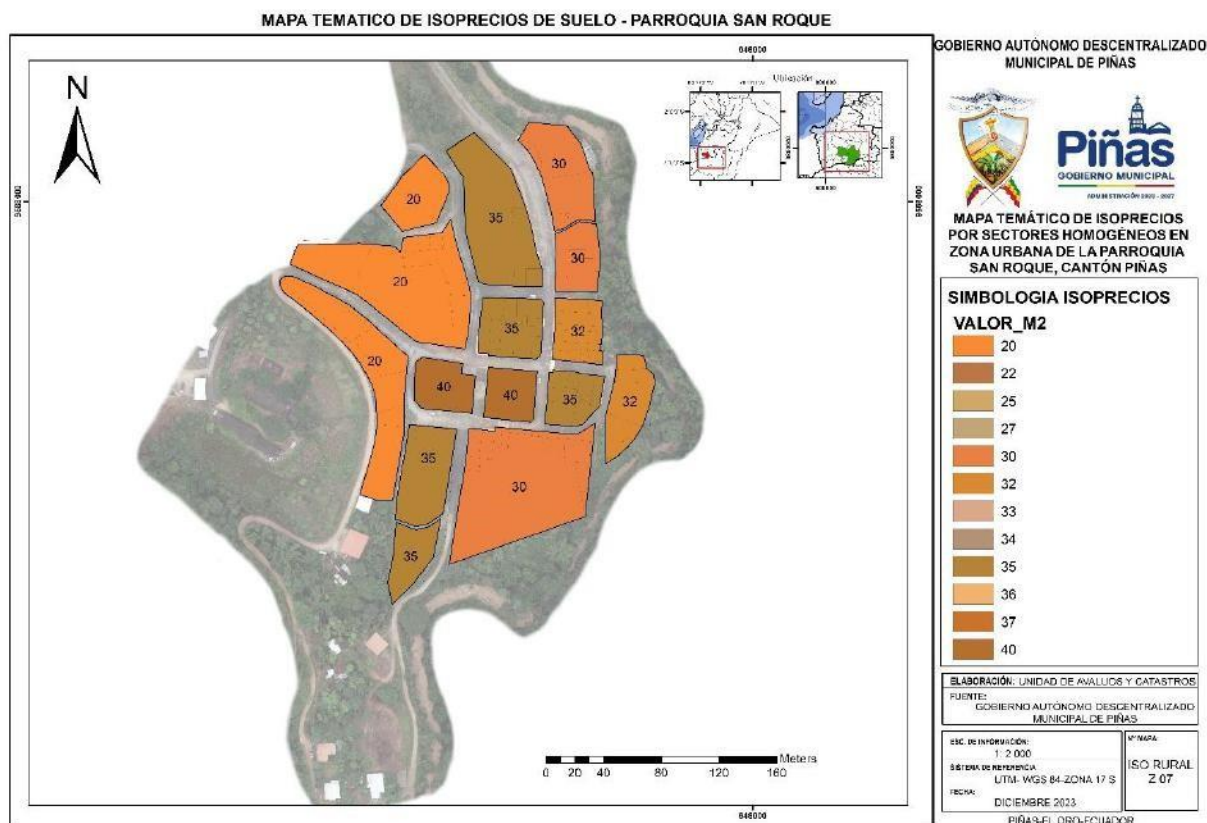


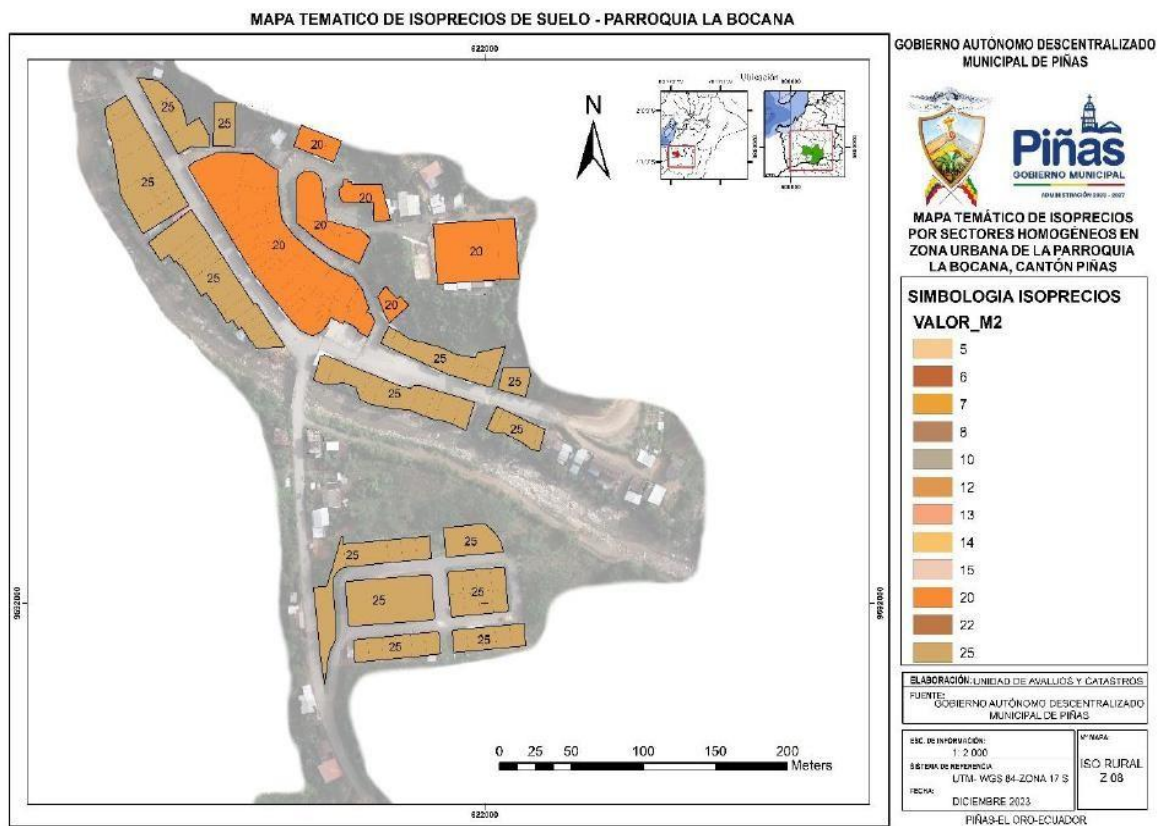
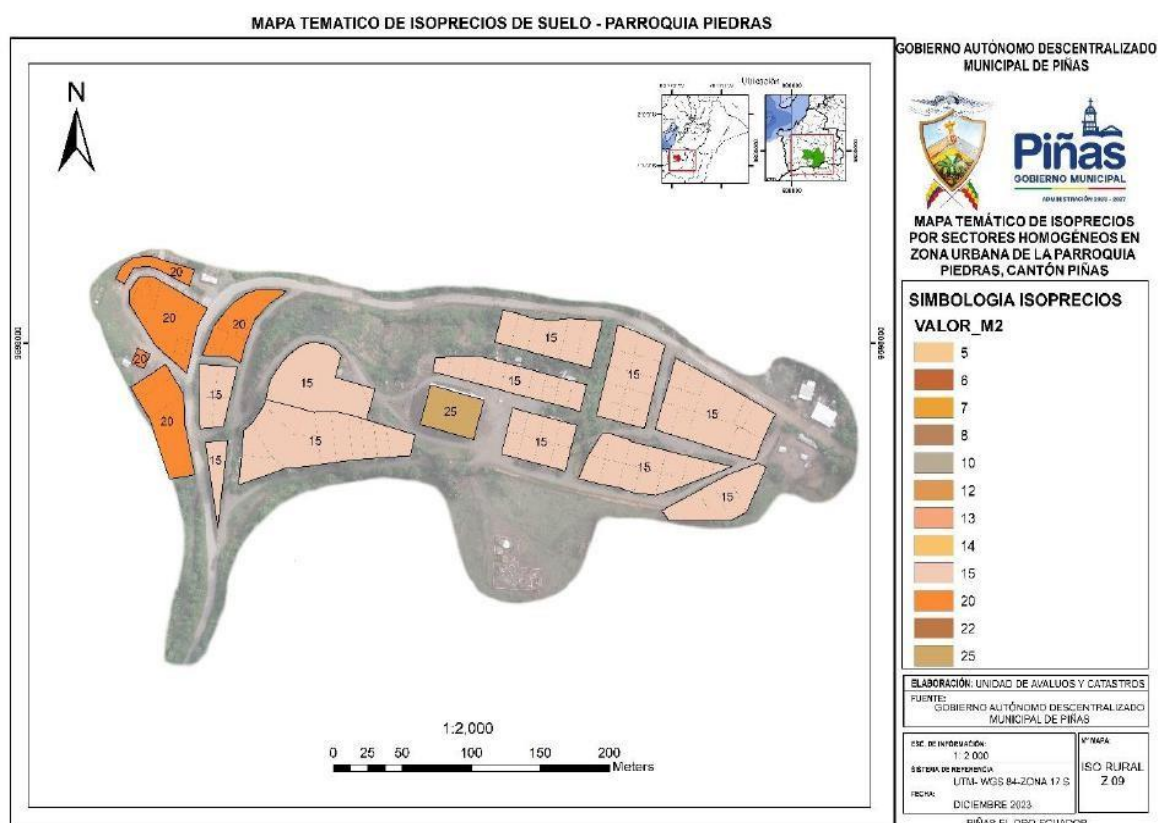


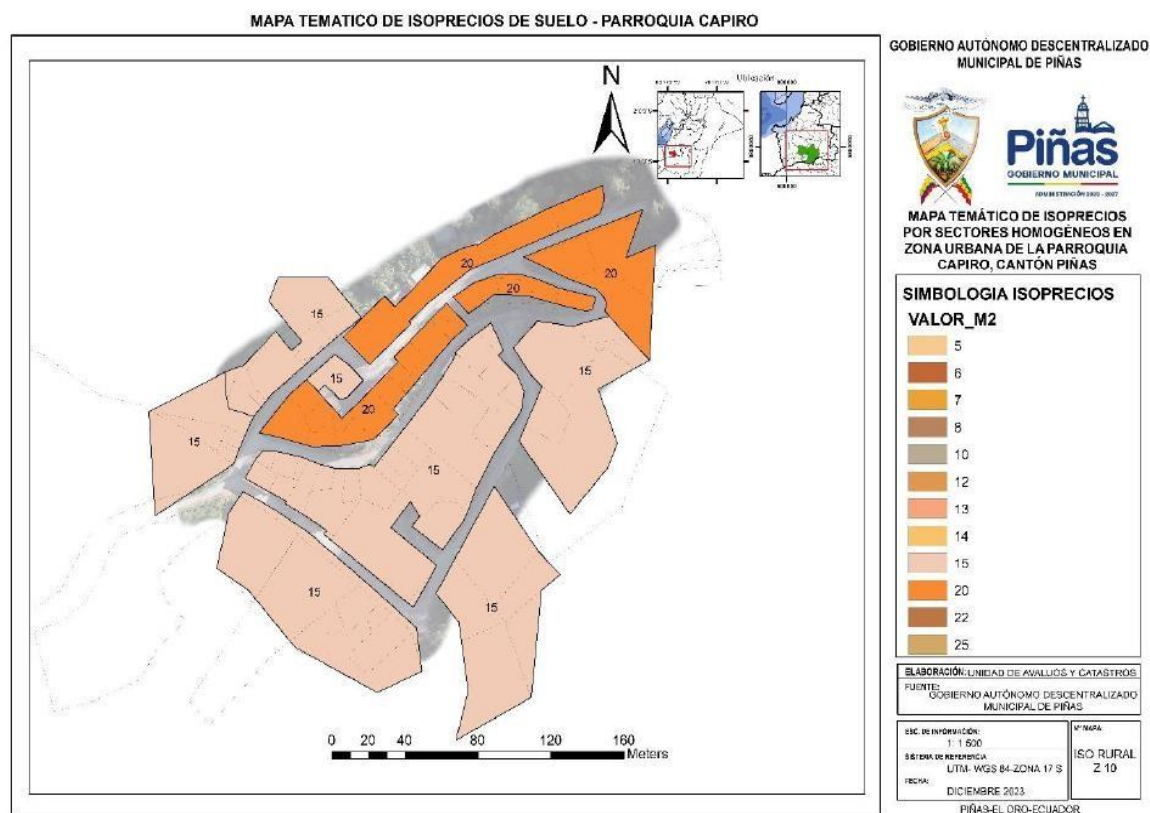


- MAPAS DE ZONAS HOMOGENEAS EN PARROQUIAS RURALES









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

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR

El avalúo de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en él.

Avalúo Bien Raíz= Avalúo Terreno + Avalúo Construcciones

Para calcularlo se necesita conocer la información catastral que se registra de la Propiedad de cada inmueble.

11.1 Determinación del avalúo de terreno:

Para determinar el avalúo del bien raíz, se debe considerar:

El valor del m² de terreno definido por el plano de valores para el Sector Homogéneo (SH) donde se ubica la propiedad; y,

La aplicación de ajustes al valor de terreno, si corresponde (Coeficiente Corrector).

La fórmula de cálculo es:

$$\text{Avalúo Terreno} = \text{Superficie (m}^2\text{)} * \text{Valor Terreno SH (\$/m}^2\text{)} * \text{Factor Corrector}$$

11.1.1 Factores correctores

11.1.1.1- Geométricos

11.1.1.1.- Ajuste por relación Frente-Fondo: se aplica en función de la relación que existe entre los metros de frente y los de fondo del bien raíz, de acuerdo a la siguiente tabla:

COEFICIENTE FRENTE-FONDO METROS DE FRENTE/METROS DE FONDO	FACTOR DE AJUSTE
MAYOR O IGUAL A 0.5	1.00
MAYOR O IGUAL A 0.30 Y MENOR A 0.5	0.97
MENOR A 0.30	0.94

Frente: corresponde a la longitud de la línea oficial de la propiedad, por donde se encuentra su acceso. En caso que un bien raíz tenga acceso por más de una vía, se considerará como frente el de mayor longitud.

Fondo: se calcula como la división entre la superficie de terreno y los metros de frente.

11.1.1.2 Ajuste por Forma: se aplica en función del número de lados rectos que tiene el terreno.

Factor Geométrico por forma	FACTOR DE AJUSTE
Igual a Cuatro ángulos rectos	1.00
Menor a cuatro ángulos rectos y mayor o igual a 2 ángulos rectos	0.98
Por lo menos un ángulos recto	0.96
Ningún Angulo recto	0.94

11.1.1.3 Ajuste por Área: se aplica en función del rango de área de terreno definido por el plano de valores para el Sector Homogéneo, registrado en el plano de precios de terreno.

El ajuste que le corresponde a un predio está definido de acuerdo a las siguientes condiciones:

CONDICIÓN	FACTOR DE AJUSTE
ÁREA DE TERRENO MENOR A ÁREA MÍNIMA DE 200 m ²	0.96
ÁREA DE TERRENO MAYOR O IGUAL A ÁREA MÍNIMA 200 Y MENOR O IGUAL A ÁREA MÁXIMA 1000 m ²	1.00
ÁREA DE TERRENO MAYOR A ÁREA MÁXIMA SH Y MENOR O IGUAL A DOS VECES ÁREA MÁXIMA 1000 m ²	0.9
ÁREA DE TERRENO MAYOR A DOS VECES EL ÁREA MÁXIMA DE 1000 m ²	0.8
ÁREA DE TERRENO MAYOR A DOS VECES EL ÁREA MÁXIMA DE 1000 m ²	0.5

11.1.1.2 Localización en la manzana: se aplica en función de la ubicación con respecto a la manzana.

Localización en la manzana	FACTOR DE AJUSTE
Esquinero	1.00
Intermedio	0.99
En cabecera	0.98
Interior	0.96
En callejón	0.95

11.1.1.3 Topográficos.- Se aplicara este ajuste de acuerdo a las condiciones de cada terreno.

TOPOGRAFIA	FACTOR DE AJUSTE
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	0.98

BAJO NIVEL	0.96
ESCARPADO	0.95

11.1.1.4 Accesibilidad a servicios básicos**11.1.1.4.1 Infraestructura básica**

INFRAESTRUCTURA BÁSICA	FACTOR DE AJUSTE
CON TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS	1.00
POR LO MENOS 2 SERVICIOS BÁSICOS	0.96
UN SERVICIO BÁSICO	0.92
NINGUNO	0.88

11.1.1.4.2 Vías

MATERIAL PREDOMINANTE EN LA VÍA	FACTOR DE AJUSTE
ADOQUÍN	1.00
HORMIGÓN	0.98
ASFALTO	0.96
PIEDRA	0.92
LASTRE	0.90
TIERRA	0.88

11.1.5 Ajuste por altura.- Se aplica este factor de ajuste a los predios que cumplan la siguiente condición:

CONDICIÓN	FACTOR DE AJUSTE
EDIFICACIONES MENORES O IGUALES A 2 PISOS	0.60

EDIFICACIONES MAYORES A 2 PISOS Y MENORES O IGUALES A 4 PISOS	0.80
EDIFICACIONES MAYORES A 4 PISOS	1.00

11.1.6 Ajuste por tenencia.- Se aplica este ajuste a todos los predios que tienen como forma de adquisición la posesión.

CONDICIÓN	FACTOR DE AJUSTE
PROPIETARIO	1.0
POSESIONARIO	0.5

Conocidos los factores de ajuste que le corresponden a su bien raíz, se calcula el Coeficiente Corrector multiplicando los ajustes por: frente-fondo, forma, área, localización, topografía, infraestructura, vías, altura, tenencia.

EJEMPLO AVALUO DE TERRENO

AVALÚO TERRENO = Valor Terreno AH (\$/m2) * Coeficiente Corrector * Superficie (m2)

TERRENO											
PREDIO	VALOR	COEFICIENTE. CORRECTOR									AV LUO TER REN O AT= A*B* C
	UNITARIO (DOLARES)	FAC TOR FRE NTE FON DO	FAC TOR FOR MA	FAC TOR AR EA	FACT OR LOCALI ZACION	FACT OR TOPO GRAFI A	FACTOR INFRAEST RUCTURA	FAC TOR VIA S	FAC TOR ALT UR A	FAC TOR TENE NCIA	
	A	0.97	0.98	0.96	0.99	0.96	1	0.96	0.8	1	C
		B									

7100105	\$	0.666095793	190.25	\$
0100100	250.0			31,68
1	0			1.18

Avalúo Terreno = \$ 31,681.18

- b) Valor de edificaciones:** Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

El método de reposición o método comparativo usando el valor de reposición:

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la tipología que más se asemeje, lográndose así el valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo o de reposición. A esta actividad se le denomina tipificar la construcción, instalación u obra complementaria. Para estos efectos se recomienda la capacitación previa y se procede a realizar los siguientes pasos:

Clasificar el tipo de obra por usos y por materiales. Observar 6 indicadores básicos:

1. Estructura, paredes, contrapiso, entresijo, cubierta, acabado de piso tumbado, puertas, ventanas, acabados de pared, pintado, acabados de baño, cerramiento y uso de suelo.
2. Observar indicadores secundarios: diseño arquitectónico y equipamiento como muebles de cocina, baños, closets, cocheras, etc.
3. Determinar el estado. Determinar la edad.
4. Determinar el área en m².
5. Seleccionar del manual la tipología que más se asemeje.
6. Consignar el valor por metro lineal, metro cuadrado, metro cúbico o unidad que contiene cada tipología.

Asignar el valor económico por m, m², m³ o u aplicando el método de depreciación el cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria y de esta forma se estima el valor unitario depreciado.

11.2.1 Método de depreciación

Para determinar el valor actual de una construcción, instalación u obra complementaria tomando la edad, es necesario utilizar un método de depresión para lo cual vamos a aplicar el método que describimos a continuación:

Método Ross Heidecke.- El Método Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; que permite calcular una depreciación acorde con la realidad. Incluye dos aspectos fundamentales que son: Depreciación por edad, se calcula con la siguiente fórmula: Donde: x = edad de la construcción n = vida útil probable de la construcción Estado se establece a través de la observación y estudio del inmueble para lo cual se utiliza la tabla N°2 (abajo inserta), se puede expresar la depreciación con la siguiente igualdad. D (estado)= coeficiente de depreciación Este método considera los siguientes principios básicos: La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente. Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

Dónde: VA = valor actual

Vn = valor de nuevo para la edificación

x = edad actual

n = vida útil probable

E = factor de bueno por estado Para la aplicación del Método Ross Heidecke se definen 3 categorías de estados de conservación como se muestra en la ficha de levantamiento de información para lo cual se establece un coeficiente de depreciación como se muestra en la siguiente tabla.

DEPRECIACION POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE DE DEPRECIACION
1	Edificaciones nuevas sin daños en su estructura.	BUENO	0.0

2	Requiere sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, pisos, paredes, cubierta, sistema eléctrico y tuberías en general.	REGULAR	0.25
3	Requiere sustituciones en estructuras primarias y secundarias en toda la edificación.	MALO	0.5

Definiciones de los estados.- A continuación, se detallan cada uno de los estados de conservación:

BUENO: Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.

REGULAR: Una construcción en estado regular es aquella que requiere sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, cubierta, paredes, sistema eléctrico y tuberías en general.

MALO: Una construcción en estado malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.

Para efectos de aplicación del Método Ross Heidecke en el modelo de valoración de construcciones, se consideran únicamente los estados enunciados anteriormente, con la finalidad de simplificar el procedimiento. Para obtener el factor de bueno (E), de acuerdo con el coeficiente de depreciación de la tabla anterior, se aplica la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coef. Deprec.}}{100}$$

11.2.3 El porcentaje de remodelación

Componente	Ponderación (%)
Cimientos	9
Pisos	8
Columnas	9
Entrepisos	9
Muros de carga	9
Viga corona	9
Cerchas	7
Acabados de pisos	7
Paredes livianas	7
Cielos	7
Techos	7
Instalación eléctrica	6
Instalación mecánica	6
Total	100

El porcentaje de remodelación es la adición de cada uno de los componentes que conforman la tabla anterior, por ejemplo: a una vivienda se le sustituye la cubierta en su totalidad siendo esto cerchas, cielos y techos; el porcentaje de remodelación es de 21% ya que se suman los porcentajes correspondientes a los componentes cerchas, cielos y techos. Cuando del total de la construcción solamente un porcentaje se va a remodelar, se considera la proporción; por ejemplo, se va a remodelar lo correspondiente al 50% de la totalidad de los elementos mencionados, entonces se determina que $R = 0,21 * 0,50$; $R = 0,105$.

Vida Útil efectiva.- Cuando una construcción es remodelada se obtiene como resultado un incremento de la expectativa de duración del inmueble, es decir que se incrementa la vida útil del inmueble. Para determinar la “vida útil remanente efectiva” se requieren los siguientes datos, que se obtienen mediante la inspección de campo:

- Porcentaje de remodelación
- Vida útil de la remodelación
- Estado de la remodelación
- Edad de la remodelación
- Vida útil de la construcción original
- Estado de la construcción original
- Edad de la construcción original

Para el cálculo de la “vida útil efectiva” se aplica la siguiente fórmula:

$$VU_e = VU_o * (1 - R) + VU_r * R$$

Donde:

VUe= vida útil efectiva

R = Porcentaje de remodelación

VUr = Vida útil de la remodelación

VUo = Vida útil de la construcción original

R = Porcentaje de remodelación

12 DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

12.1 Construcciones

12.1.1 Tipo C01 Vida Útil 20 años.

Estructura de Adobe/Bahareque/madera.

Paredes de Adobe/Bahareque/madera.

Contrapiso de Tierra.

Cubierta de Zinc.

Puertas de madera.

Ventanas de madera.

Acabados de baños malo.

Una planta. VALOR \$ 75.00/ m².

12.1.2 Tipo C02 Vida Útil 20 años.

Estructura de Adobe/Bahareque/madera.

Paredes de Adobe/Bahareque/madera.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc.

Puertas de madera.

Ventanas de madera.

Acabados de baños regular.

Una planta. VALOR \$ 100.00/ m².

12.1.3 Tipo C03 Vida Útil 40 años.

Estructura de Ladrillo/Bloque. Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc/Teja Puertas de madera.

Ventanas de madera Acabados de baños regular.

Una planta. VALOR \$ 150.00/ m².

12.1.4 Tipo C04 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños regular.

Una planta. VALOR \$ 200.00/ m².

12.1.5 Tipo C05 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños Bueno.

Una planta. VALOR \$ 250.00/ m².

12.1.6 Tipo C06 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Madera.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas. VALOR \$ 275.00/ m².

12.1.7 Tipo C07 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Madera.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Tumbado Estuco.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas. VALOR \$ 300.00/ m².

12.1.8 Tipo C08 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón. Cubierta de Zinc/Asbesto cemento/Teja Acabado de piso cerámica. Tumbado Cemento.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/herro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas. VALOR \$ 350.00/ m².

12.1.9 Tipo C09 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas a cuatro plantas. VALOR \$ 400.00/ m².

12.1.10 Tipo C10 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Equipamiento especial.

Dos plantas. VALOR \$ 600.00/ m².

12.1.11 Tipo C11 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón/zinc.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos a Cuatro plantas. VALOR \$ 600.00/ m².

12.1.12 Tipo C12 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón/zinc.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Cuatro plantas en adelante. VALOR \$ 800.00/ m².

12.1.13 Tipo C13 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón/zinc.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Equipamiento especial.

Cuatro plantas en adelante. VALOR \$ 900.00/ m².

13 EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA FÓRMULA DEL MÉTODO ROSS HEIDECHE

Para determinar el avalúo de construcción de un bien raíz se debe obtener los siguientes datos:

1. Área de construcción= 154.50 M2
2. El valor unitario de la construcción de acuerdo a su Tipología= \$ 200.00/ m².
3. Valor de nuevo. $V_n = 154.50 \text{ m}^2 * \$ 200.00 / \text{m}^2 = \$ 30,900.00$
4. Edad Actual de la construcción. $x = 8$ años
5. Vida útil probable. $n = 40$ años
6. La aplicación de factor de ajuste ($E = \text{coeficiente de bueno}$)= 0.75

Art. 25.- Determinación de la base imponible.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27.- Zonas urbano marginales.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.1 o/oo (UNO PUNTO UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- Recargo a los solares no edificados.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 30.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31.- Normas relativas a predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- Época de pago.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, 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 %
FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de mayo	3 %
Del 16 al 31 de mayo	2 %

Del 1 al 15 de junio 2 %

Del 16 al 30 de junio 1 %

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10 % de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34.- Impuestos que gravan a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD:

1. El impuesto a la propiedad rural.

Art. 35.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36.- Existencia del hecho generador.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

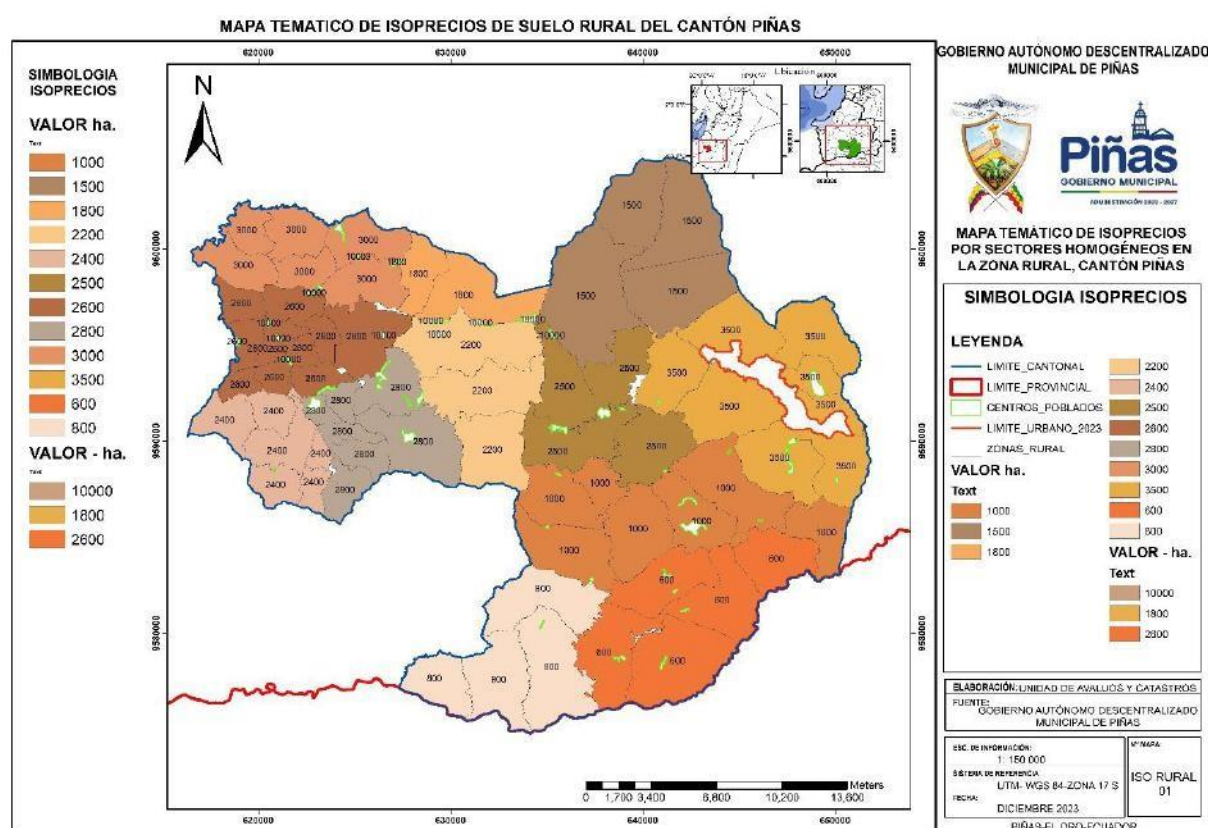
Art. 37.- Valor de la propiedad.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determinara el valor base por sectores homogéneos.



El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural** es el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **geométricos**; localización, forma, superficie, **topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y vías de comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **calidad del suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES:

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR | IRREGULAR | MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS**1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.100

0.1001 a 0.150

0.1501 a 0.200

0.2001 a 0.250

0.2501 a 0.500

0.5001 a 1.000

1.0001 a 5.000

5.0001 a 10.000

10.000 a 20.000

20.000 a 50.000

50.000 a 100.000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE PARCIAL OCASIÓN

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA
FÉRREA NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO 5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES
VIENTOS NINGUNA

5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE MODERADA SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará 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 x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO S = SUPERFICIE DEL TERRENO Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

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

Art. 38.- Determinación de la base imponible.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39.- Valor imponible de predios de un propietario.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.9 o/oo (CERO PUNTO NUEVE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario 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 o el Director Financiero. Presentada la misma, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 42.- Forma y plazo para el pago.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10 %) anual.

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

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario, Código Orgánico Administrativo y demás normas legales aplicables a la materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Se deroga expresamente la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 -2025, aprobada el 28 de diciembre de 2023 y publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No 1303, de 22 de enero de 2024; así como toda resolución o disposición que se opongan a la presente normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Piñas a 12 de diciembre de 2025.



Ing. Teresa Feijoo Jaramillo
ALCALDESA DEL CANTÓN PIÑAS



Ab. María del Carmen Barnuevo, Mgs.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS**

CERTIFICA:

Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**”, fue discutida y aprobada en dos instancias en las sesiones ordinarias de Concejo Municipal de fecha 3 y 11 de diciembre de 2025, respectivamente.

Piñas, 11 de diciembre de 2025



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DEL CARMEN
BARNUEVO LOAIZA**

Ab. M^{rs}. **Carmen Barnuevo, Mgs.**

SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS**

De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, remítase el original y copias de la presente Ordenanza a la señora Alcaldesa del cantón Piñas, para su sanción y promulgación respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**MARIA DEL CARMEN
BARNUEVO LOAIZA**

Ab. M^{rs}. **Carmen Barnuevo, Mgs.**

SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P

Piñas, 11 de diciembre de 2025

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

SANCIÓN: De conformidad con el Art. 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) vigente; **SANCIONO** la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**”

Piñas, 12 de diciembre de 2025



Ing. Teresa Feijoo Jaramillo
ALCALDESA DEL CANTÓN PIÑAS

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

Sancionó y ordenó la promulgación a través de la publicación en la página web de la Institución y en el Sistema Electrónico de Ingreso de Documentos a Publicarse, la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**”, la Ing. Juana Teresa Feijoo Jaramillo, Alcaldesa del cantón Piñas, el día viernes 12 de diciembre de 2025.- **LO CERTIFICO.**

Piñas, 12 de diciembre de 2025



Ab. María del Carmen Barnuevo, Mgs.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador establece un modelo de Estado descentralizado que reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales autonomía política, administrativa y financiera, así como competencias exclusivas para la prestación de servicios públicos esenciales dentro de su jurisdicción. En particular, el artículo 264 numerales 4 y 5 de la Norma Suprema atribuye a los gobiernos municipales la competencia exclusiva para el manejo de los desechos sólidos y la facultad de crear, modificar o suprimir tasas mediante ordenanza, como mecanismo legítimo de financiamiento de dichos servicios, en observancia de los principios de eficiencia, suficiencia recaudatoria, simplicidad administrativa, equidad y transparencia.

Este marco constitucional es desarrollado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que reconoce la autonomía financiera municipal y la potestad normativa del Concejo Municipal para regular, mediante ordenanza, la prestación de servicios públicos y su correspondiente régimen tarifario, así como para recaudar tasas como ingresos propios de la gestión municipal. De igual forma, el Código Tributario y el Código Orgánico del Ambiente refuerzan la competencia municipal en la administración, financiamiento y gestión integral de los residuos sólidos no peligrosos, garantizando la continuidad, calidad y sostenibilidad ambiental del servicio.

En este contexto normativo, la Ordenanza Sustitutiva que regula el cobro de la tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos sólidos no peligrosos en el cantón San Pedro de Pimampiro constituye el ejercicio legítimo de la potestad normativa municipal, orientado a asegurar la adecuada financiación de un servicio público de prestación obligatoria.

Adicionalmente, mediante oficio Nro. EMELNORTE-PE-2025-1020-OF, de 27 de octubre de 2025, la Empresa Eléctrica EMELNORTE, en cumplimiento de disposiciones emitidas por el Ministerio Rector y la Agencia de Regulación y Control de Electricidad (ARCONEL), comunicó la prohibición expresa de cobrar o reflejar la tasa de recolección de basura en la factura del servicio público de energía eléctrica, así como la obligación de que los gobiernos autónomos descentralizados definan mecanismos propios de recaudación una vez concluidos los convenios vigentes. Esta disposición implica que el sector eléctrico deje de actuar como agente de recaudación de la referida tasa, generando la necesidad jurídica y administrativa de reformar la ordenanza municipal para establecer un mecanismo alternativo de cobro.

En atención a ello, la inclusión de la tasa por el servicio de recolección de desechos sólidos en la planilla del servicio de agua potable y/o conjuntamente con el impuesto predial se configura como una medida jurídicamente válida y administrativamente eficiente, por cuanto ambos servicios forman parte del sistema integral de saneamiento ambiental de competencia municipal, se prestan de manera regular a los mismos usuarios y su facturación conjunta permite optimizar la gestión recaudatoria, reducir costos operativos y garantizar la sostenibilidad financiera del servicio.

En consecuencia, la reforma a la ordenanza se fundamenta en la competencia constitucional y legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, así como en la necesidad objetiva de adecuar el mecanismo de recaudación a la normativa sectorial vigente, asegurando la continuidad del servicio de gestión de residuos sólidos no peligrosos y el cumplimiento de los principios de eficiencia, equidad, transparencia y simplicidad administrativa en beneficio de la colectividad cantonal.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE
PIMAMPIRO****CONSIDERANDO**

Que, el número 1, del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce como un deber primordial del Estado: “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”;

Que, el artículo 14 de la Constitución dispone: “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.”;

Que, el artículo 83 de la Constitución establece: “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: (...) 6. Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible. 15. Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social, y pagar los tributos establecidos por la ley.”;

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

Que, el artículo 238 de la Constitución contempla: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. (...)”;

Que, el artículo 240 de la Constitución establece 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, los números 4 y 5 del artículo 264 de la Constitución prevén que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos tienen entre sus competencias exclusivas: “(...) 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley. 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. (...)”;

Que, el artículo 300 de la Constitución manda: “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.”;

Que, el artículo 301 de la Constitución establece que solo por acto normativo de órgano competente se podrá crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones, en observancia del principio de reserva de ley y legalidad tributaria;

Que, el segundo inciso del artículo 314 de la Constitución prescribe: “(...) El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación”;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se regirán por varios principios, entre ellos el de solidaridad, por el cual es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir; así como el de participación ciudadana en el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos;

Que, el artículo 7 del COOTAD reconoce a los concejos metropolitanos y municipales la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, dentro de su circunscripción territorial y en el ámbito de sus competencias;

Que, las letras d) y e) del Artículo 55 del COOTAD contemplan entre las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y distritos metropolitanos: “(...) d) Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras (...)”;

Que, los literales a, b y c del artículo 57 del COOTAD, disponen que al Concejo Municipal le corresponde: ”a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;”

Que, el inciso tercero del artículo 137 del COOTAD dispone 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 fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas. Cuando estos servicios se presten en las parroquias rurales se deberá coordinar con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.”;

Que, de acuerdo al artículo 186 del COOTAD que regula la facultad tributaria, de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza para crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas;

Que, el artículo 322 del COOTAD dispone que los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia, y presentarse con exposición de motivos, articulado propuesto y expresión clara de los artículos que se reformen o deroguen;

Que, el artículo 492 del COOTAD determina: “Reglamentación.- 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, el artículo 566 del COOTAD contempla: “Objeto y determinación de las tasas.- Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. (...)”;

Que, el artículo 568 literal d) del COOTAD determina que las tasas de recolección de basura y aseo público serán reguladas mediante Ordenanza, cuya iniciativa es privativa del Alcalde Municipal, tramitada y aprobada por el Concejo;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo instituye en principio de eficacia por medio del cual las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 128 del Código Orgánico Administrativo refiere a los actos normativos de carácter administrativo como toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa.

Que, el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo establece la competencia normativa de carácter administrativo para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública. La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley.

Que, el artículo 1 del Código Tributario expresa “(...) Los preceptos de este Código regulan las relaciones jurídicas provenientes de los tributos, entre los sujetos activos y los contribuyentes o responsables de aquellos. Se aplicarán a todos los tributos: nacionales, provinciales, municipales o locales o de otros entes acreedores de los mismos, así como a las situaciones que se deriven o se relacionen con ellos. Tributo es la prestación pecuniaria exigida por el Estado, a través de entes nacionales o seccionales o de excepción, como consecuencia de la realización del hecho imponible previsto en la ley, con el objetivo de satisfacer necesidades públicas. Los tributos son: impuestos, tasas y contribuciones especiales”;

Que, el artículo 3 del Código Tributario dispone en su parte pertinente que solo “por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos (...) Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”

Que, el artículo 4 del Código Tributario establece: “(...) Las leyes tributarias determinarán el objeto imponible, los sujetos activo y pasivo, la cuantía del tributo o la forma de establecerla, las exenciones y deducciones; los reclamos, recursos y demás materias reservadas a la ley que deban concederse conforme a este Código”;

Que, el artículo 5 del Código Tributario prescribe: “Principios tributarios. - El régimen tributario se regirá por los principios de, generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.”;

Que, el artículo 6 del Código Tributario prevé que los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, tienen como fin atender a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurar una mejor distribución de la renta nacional;

Que, el Artículo 65 del Código Tributario establece que, en el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine;

Que, el número 8 del Artículo 225 del Código Orgánico de Ambiente establece: “Políticas generales de la gestión integral de los residuos y desechos. - Serán de obligatorio cumplimiento, tanto para las instituciones del Estado, en sus distintos niveles y formas de gobierno, regímenes especiales, así como para las personas naturales o jurídicas, las siguientes políticas generales: (...) 8. La aplicación del principio de responsabilidad compartida, que incluye la internalización de costos, derecho a la información e inclusión económica y social, con reconocimientos a través de incentivos, en los casos que aplique; (...)”;

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

Que, se encuentra vigente la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Cobro de la Tasa por la Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos en el cantón San Pedro de Pimampiro;

Que, mediante oficio Nro. EMELNORTE-PE-2025-1020-OF, de 27 de octubre de 2025, la Empresa Eléctrica EMELNORTE, en cumplimiento de disposiciones emitidas por el Ministerio Rector y la Agencia de Regulación y Control de Electricidad (ARCONEL), comunicó la prohibición expresa de cobrar o reflejar la tasa de recolección de basura en la factura del servicio público de energía eléctrica, así como la obligación de que los gobiernos autónomos descentralizados definan mecanismos propios de recaudación una vez concluidos los convenios vigentes. Esta disposición implica que el sector eléctrico deje de actuar como agente de recaudación de la referida tasa, generando la necesidad jurídica y administrativa de reformar la ordenanza municipal para establecer un mecanismo alternativo de cobro.

Que, mediante memorando Nro. GADM-SPP-DF-2026-004-M, de fecha 08 de enero de 2026, suscrito por el Eco. Gerson Amaya, Director Financiero, en el que remite la propuesta definitiva del mecanismo alternativo para el cobro de la tasa por la prestación del servicio de recolección de desechos sólidos;

Que, Mediante memorando Nro. GADM-SPP-DAPAGA-2026-012-M, de fecha 14 de enero de 2026, suscrito por el Ing. Fidel Arciniegas R., Director de Agua Potable, Alcantarillado y Gestión Ambiental, se remite el informe técnico correspondiente al catastro de los generadores de desechos sólidos, así como

los aspectos técnicos y ambientales que sustentan la determinación del costo de la tasa por el servicio de recolección.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240, 264 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 7, 56, 57, letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE ACTUALIZA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO POR EL SERVICIO DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Art.1.- Sustitúyase el artículo 7 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, de fecha 05 de julio del 2022, por el siguiente texto:

“Art. 7. Categorías de Generadores.- Para la aplicación de las tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos sólidos no peligrosos, los generadores se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1. Generador Residencial: Son aquellos sujetos pasivos que generan residuos sólidos en sus domicilios o residencias, sin que desarrollen en ellos actividades comerciales e industriales.

Categoría 2. Generador Comercial: Son sujetos que desarrollan actividades comerciales.

Categoría 3. Generador Industrial: Son sujetos pasivos donde se desarrollan actividades de transformación, producción o manufactura que, por su proceso, volumen y/o características de sus residuos, requieren un manejo diferenciado.

Categoría 4. Generador Público: Los sujetos pasivos son las instituciones pertenecientes al Sector Público, incluyendo entidades de educación, salud pública, gobiernos autónomos descentralizados y demás instituciones estatales.

La categorización y recategorización se realizará de forma motivada por medio de la actuación administrativa correspondiente.

Art. 2.- Sustitúyase el artículo 8 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, de fecha 05 de julio del 2022, por el siguiente texto:

“Art. 8. Cálculo de la tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos sólidos no peligrosos.
- La tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos sólidos no peligrosos se determinará en base a una fórmula de cálculo establecida por el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro, acorde al nuevo Sistema Comercial Único, como se detalla a continuación:

1.- $(1*B)$

2.- $(SBU*C)$

donde:

B= Valor fijo en USD a aplicar para determinar el monto de la tasa de recolección de basura.

SBU= Monto del Salario Básico Unificado vigente a la fecha de realización del cálculo.

C= Porcentaje a aplicar sobre el SBU, para determinar el monto de recolección de basura.

En virtud de lo expuesto, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Pedro de Pimampiro, considerando la realidad local y que el valor fijo en USD a aplicar para determinar el monto de la tasa es adecuado y proporcional, establece que la tasa por la prestación del servicio de gestión de residuos sólidos no peligrosos se determinará en base a la fórmula de cálculo establecida en el numeral 2 del presente, esto es: $(SBU * C)$

Art. 3.- Sustitúyase el artículo 9 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, de fecha 05 de julio del 2022, por el siguiente texto:

“Art. 9. Categoría de gestión de residuos sólidos (GRS) y Tarifa: valor fijo mensual por categoría. - La tarifa se establece como un valor fijo por categoría por el servicio mensual. La cantidad de residuos generados por cada categoría se determina con referencia en los resultados del Estudio Técnico de Fijación de la Tasa por Recolección de Desechos Sólidos elaborado por ASAMTECH (2021), el cual incluye el estudio de caracterización de residuos sólidos no peligrosos, sus proyecciones, y la incorporación del porcentaje correspondiente a los residuos generados por el barrido de calles.

CATEGORÍA	PORCENTAJE DE APLICACIÓN DEL SALARIO BÁSICO UNIFICADO	TARIFA: VALOR FIJO MENSUAL POR CATEGORÍA (AÑO 2026)
COMERCIAL	0.60%	2.89
INDUSTRIAL	0.80%	3.86
PUBLICA	0.60%	2.89
RESIDENCIAL	0.25%	1.21

Art.4.- Sustitúyase el artículo 10 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, de fecha 05 de julio del 2022, por el siguiente texto:

“Art. 10. Forma de pago y cobro de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos.- El pago de la tasa por la prestación de servicios de gestión de residuos sólidos establecida en la presente ordenanza, por regla general deberá realizarse en forma mensual por parte de los sujetos pasivos según su clasificación.

Además, el pago de la tasa por la prestación de servicios de gestión de residuos sólidos establecida en la presente ordenanza deberá realizarse de manera directa, en la ventanilla de servicios habilitada; o por intermedio de agentes de percepción con los que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro hubiere celebrado el respectivo convenio.

Por razones de eficiencia administrativa y oportunidad en la recaudación, la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos se incorporará al sistema de facturación del servicio de agua potable, aprovechando la infraestructura existente de cobro y distribución. La tarifa se determinará conforme a las categorías establecidas en esta ordenanza y de acuerdo al catastro de usuarios proporcionado por la Dirección de Agua Potable, Alcantarillado y Gestión Ambiental del GAD Municipal San Pedro de Pimampiro.

Para los usuarios que no consten en el sistema de facturación de agua potable, se realizará el cobro aparte, para la cual se emitirá la respectiva factura mensual y/o anual por este servicio.

Para los casos de pago anual, la forma de cobro de esta tasa se realizará en el pago del impuesto predial; sin perjuicio de otros medios de recaudación por razones de eficiencia administrativa y oportunidad en la recaudación.”

Art.5.- Sustitúyase el artículo 11 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, de fecha 05 de julio del 2022, por el siguiente texto:

“Art. 11.- Beneficios tributarios. - Las exenciones en el pago de tributos ante el GAD Municipal de San Pedro de Pimampiro se aplicarán exclusivamente bajo los términos y condiciones previstos en la ley.”

Art.6.- Agréguese a continuación del artículo 11 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO, de fecha 05 de julio del 2022, el siguiente artículo:

“Art.12.- Actualización del catastro. - La Dirección que este a cargo de la gestión de residuos sólidos será responsable de la depuración y actualización del catastro de usuarios sujetos al pago de la tasa prevista en esta ordenanza. Dicho catastro deberá presentarse al menos semestralmente al responsable de Rentas Municipales para su respectiva emisión

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Se establece como fecha límite para el cobro de la Tasa por Recolección de Basura (TRB) mediante la planilla del servicio de energía eléctrica el 31 de diciembre de 2025, en estricto cumplimiento del Oficio Nro. EMELNORTE-PE-2025-1020-OF y la normativa sectorial vigente. El cobro de la Tasa de Gestión de Residuos Sólidos en el sector urbano y rural, iniciará el 01 de enero de 2026.

SEGUNDA.- La Unidad de Gestión Ambiental, en coordinación con la Unidad de Comunicación, deberá ejecutar una campaña intensiva de socialización y difusión de la nueva estructura tarifaria, sus categorías, y la periodicidad de cobro diferenciada entre el sector urbano y rural, en el período de tres meses posteriores a la expedición de esta Reforma.

TERCERA.- Se confiere a la Máxima Autoridad Cantonal la potestad de celebrar, en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pimampiro, convenios de gestión con cualquier Agente de Percepción (sea este público o privado) para la facturación y el cobro de la Tasa por el Servicio de Gestión de Residuos Sólidos.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

PRIMERA.- Agréguese a continuación del artículo 90 de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO Y QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA O TARIFAS EN EL CANTÓN PIMAMPIRO, de fecha 25 de abril del 2018, el siguiente artículo:

Art. 91.- Integración administrativa del cobro de otros rubros. - Por razones de eficiencia administrativa y oportunidad en la recaudación, la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Sólidos No Peligrosos se incorporará al sistema de facturación del servicio de agua potable, aprovechando la infraestructura existente de cobro y distribución. La tarifa se determinará conforme a las categorías establecidas en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PIMAMPIRO.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- El Concejo Municipal de San Pedro de Pimampiro, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ordenanza, procederá a la codificación, compilación y sistematización actualizada de todas las ordenanzas municipales vigentes, en especial las referidas a la recaudación de tasas, servicios públicos, gestión de residuos sólidos y facturación integrada, garantizando su publicación en el Registro Oficial cantonal y su accesibilidad digital para la ciudadanía. Dicha codificación deberá incorporar las modificaciones, adiciones y derogatorias establecidas en la presente normativa, asegurando la coherencia y actualización del marco jurídico municipal.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro y en la Gaceta Municipal correspondiente.

Dado en el Auditorio Municipal del GAD. Municipal San Pedro de Pimampiro, a los 23 días del mes de enero de dos mil veintiséis.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR ROLANDO
NARVAEZ ROSALES**

Validar únicamente con FirmaSC

Ec. Oscar Narváez Rosales
**ALCALDE DEL GAD. MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO**



Firmado electrónicamente por:
**SHIRLEY VANESSA
GRIJALVA CALDERON**

Validar únicamente con FirmaSC

Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc
**SECRETARIA GENERAL Y DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza que Actualiza la Determinación, Recaudación y Cobro por el Servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro De Pimampiro, fue discutido y aprobado en sesiones ordinaria y extraordinaria del 22 de enero de 2026, en primero y segundo debate respectivamente.

Pimampiro, 23 de enero de 2026



Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc

SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza que Actualiza la Determinación, Recaudación y Cobro por el Servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro De Pimampiro y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional.

Pimampiro, 23 de enero de 2026



Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales

ALCALDE GAD. MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y dominio Web Institucional de la presente Ordenanza que Actualiza la Determinación, Recaudación y Cobro por el Servicio de Gestión Integral de Residuos Sólidos No Peligrosos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro De Pimampiro, el Ec. Oscar Rolando Narváez Rosales, Alcalde del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro.

Pimampiro, 23 de enero de 2026



Ab. Shirley Vanessa Grijalva Calderón. Msc

SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

NGA/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.