

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS METROPOLITANAS:

111-2025 Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria del Libro IV.6, Título I, Capítulos II.1, III, IV y V, respecto a los convenios de administración y uso de bienes inmuebles de propiedad municipal	2
112-2025 Concejo del Distrito Metropolitano de Quito: Reformatoria de la Sección X, Capítulo III, Título VII, Libro II.3 del Código Municipal, sobre el premio Quito Cara a la salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial en la ruralidad y en las comunas	25

ORDENANZA MUNICIPAL:

06-CMSMB-2025 Cantón San Miguel de Los Bancos: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, para el bienio 2026 - 2027	37
--	----



ORDENANZA METROPOLITANA No. 111-2025

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 24 de la Constitución de la República del Ecuador determina lo siguiente: *“Las personas tienen derecho a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”;*
- Que** el artículo 31 de la Constitución establece que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*
- Que** el artículo 226 de la Constitución dispone que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que 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 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 (...)”;*
- Que** el artículo 266, segundo inciso, de la Constitución establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales;

- Que** el artículo 381 de la Constitución dispone que: *"El Estado protegerá, promoverá y coordinará la cultura física que comprende el DEPORTE, la educación física y la recreación, como actividades que contribuyen a la salud, formación y desarrollo integral de las personas; impulsará el acceso masivo al DEPORTE y a las actividades deportivas a nivel formativo, barrial y parroquial (...)"*;
- Que** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante "COOTAD" señala que: *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...)"*;
- Que** el literal a) del artículo 87 del COOTAD establece como una de las atribuciones del Concejo Metropolitano, es ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, a través de la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;
- Que** el artículo 322 del COOTAD establece que: *"Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...)"*;
- Que** el artículo 417 del COOTAD expresa que: *"Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. (...)"* y en el mismo artículo en su literal g) establece como bienes de uso

público: “g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario (...)”;

Que el artículo 427 del COOTAD dispone que: “El uso indebido, destrucción o sustracción de cualquier clase de bienes de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados por parte de terceros, serán sancionados por el funcionario que ejerza esta facultad, de conformidad a lo previsto en la normativa respectiva, sin que esto obste el pago de los daños y perjuicios o la acción penal correspondiente.”;

Que el artículo 429 del COOTAD establece que: “Las personas naturales o jurídicas, o entes carentes de personalidad jurídica tienen libertad de usar los bienes de uso público, sin otras restricciones que las impuestas por la Constitución, la Ley, ordenanzas y reglamentos respectivos.”;

Que el artículo 6 de la Ley del Deporte Educación Física y Recreación manifiesta que: “Se reconoce la autonomía de las organizaciones deportivas y la administración de los escenarios deportivos y demás instalaciones destinadas a la práctica del deporte, la educación física y recreación, en lo que concierne al libre ejercicio de sus funciones. Las organizaciones que, manteniendo su autonomía, reciban fondos públicos o administren infraestructura deportiva de propiedad del Estado deberán enmarcarse en la Planificación Nacional y Sectorial, sometiéndose además a las regulaciones legales y reglamentarias, así como a la evaluación de su gestión y rendición de cuentas. Las organizaciones deportivas que reciban fondos públicos responderán sobre los recursos y los resultados logrados a la ciudadanía, el gobierno autónomo descentralizado competente y el Ministerio Sectorial”;

Que el artículo 94 de la Ley De Deporte Educación Física y Recreación dispone que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejecutarán actividades deportivas, recreativas, con un espíritu participativo y de relación social, para la adecuada utilización del tiempo libre para toda la población. Estas actividades deportivas fomentarán el deporte popular y el deporte para todos, sea en instalaciones deportivas

o en el medio natural, para lo cual contarán con el reconocimiento y apoyo de dichos gobiernos. ”;

Que el artículo 95 de la misma ley menciona que: *“El deporte barrial y parroquial, urbano y rural, es el conjunto de actividades recreativas y la práctica deportiva masiva que tienen como finalidad motivar la organización y participación de las y los ciudadanos de los barrios y parroquias, urbanas y rurales, a fin de lograr su formación integral y mejorar su calidad de vida.”;*

Que el artículo 140 la Ley del Deporte Educación Física y Recreación establece: *“Será de propiedad pública e imprescriptible, toda la infraestructura construida con fondos públicos, debiendo mantenerse dicha propiedad a favor de las instituciones que las financien. Podrá entregarse a privados, la administración de la infraestructura deportiva, siempre que la misma cumpla con su función social y pública.”; y,*

En ejercicio de las atribuciones que confieren los artículos 240 de la Constitución; artículo 87, literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULOS II.1, III, IV y V, RESPECTO A LOS CONVENIOS DE ADMINISTRACIÓN Y USO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Artículo 1: Sustitúyase el artículo 3927, del Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3927.- De los Convenios de Administración y Uso Múltiple.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir convenios de administración y uso múltiple de bienes inmuebles de dominio y uso público, tales como áreas recreativas, casas barriales y comunales y otros bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito, con: ligas parroquiales, barriales, comités pro mejoras, Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, y otras organizaciones que promuevan iniciativas sociales, culturales, deportivas,

recreativas, ambientales u otras de interés colectivo, siempre y cuando estas estén legalmente constituidas y pertenezcan a la parroquia donde se encuentra el predio municipal de interés.

La suscripción de estos convenios estará condicionada a la autorización previa del Pleno del Concejo Metropolitano.

En este tipo de convenios, el beneficiario será responsable de mantener en buen estado las áreas recreativas, casas barriales y comunales, así como los bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito; además, deberá asumir el pago de los servicios básicos que se generen por su utilización. En virtud de que dicho uso no es exclusivo, el beneficiario no tendrá la obligación de pagar regalía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Además, el beneficiario deberá garantizar que del total de horas semanales en que el bien inmueble se encuentre efectivamente disponible para su uso, al menos el veinticinco por ciento (25%) se destine exclusivamente a actividades de libre acceso para la comunidad, de conformidad con los principios de equidad, inclusión y participación.

Este cronograma de libre uso comunitario deberá ser validado por la Administración zonal correspondiente, constar como anexo del convenio y establecer las franjas horarias, mecanismos de acceso, así como los responsables de su implementación y control.

Estos convenios deberán detallar de manera clara y precisa las obligaciones y responsabilidades de las partes, incluidas las del administrador del convenio, con el propósito de garantizar la disponibilidad, el acceso y el uso de los bienes inmuebles solicitados por parte de la comunidad.

De manera excepcional, se podrá autorizar la suscripción de convenios con entidades y empresas públicas, así como con organizaciones sin fines de lucro que no estén domiciliadas en la parroquia del predio de su interés.

Artículo 2: Sustitúyase el artículo 3929, del Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3929.-De las solicitudes y requisitos.- Los interesados en suscribir los convenios de administración y uso múltiple de áreas recreativas, casas barriales y comunales y otros bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito deberán

presentar ante la Administración Zonal correspondiente una solicitud acompañada de los documentos que acrediten su personería jurídica, representación legal o el nombramiento de quien represente a la organización, certificado de no adeudar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como los demás documentos de sustento que respalden el proyecto o iniciativa de carácter social, cultural, ambiental, deportivo, recreativo u otros fines que se pretendan desarrollar en el predio municipal.”

Artículo 3: Sustitúyase el artículo 3930, del Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3930.- De la solicitud de la ficha de titularidad y ficha técnica. - Con la solicitud presentada, la Administración Zonal correspondiente solicitará a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles que, en el término de ocho (8) días, remita la ficha la cual deberá certificar la titularidad y categoría del predio. Una vez recibida esta ficha, la Administración Zonal correspondiente solicitará a la Dirección Metropolitana de Catastro que, en el término de ocho (8) días, remita la ficha técnica correspondiente, la cual deberá contener el número de predio, clave catastral, ubicación, área y linderos del predio solicitado en convenio de administración y uso.

Artículo 4: Sustitúyase el artículo 3930.1, del Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3930.1.- Informes Técnico, Social y Legal. - Una vez obtenidos los informes previos, la Administración Zonal correspondiente procederá a elaborar los informes técnico, social y legal, los cuales deberán ser emitidos en el término de treinta (30) días.

Cada uno de estos informes deberá incluir un criterio favorable o desfavorable, conforme al ámbito de sus competencias.

Los informes deberán contener lo siguiente:

a) Informe Técnico: Incluirá una descripción precisa del bien municipal, especificando su ubicación, linderos, área, número de predio, clave catastral, estado de los elementos constructivos existentes, amenazas existentes, y el destino propuesto para el bien inmueble. También se incluirá cualquier otra característica necesaria para una identificación clara y precisa del bien objeto del convenio.

*b) **Informe Social:** Describirá el procedimiento de socialización realizado con la comunidad del sector donde se encuentra el bien inmueble, incluyendo información sobre el predio municipal que será entregado a la organización solicitante, así como las obligaciones y compromisos asumidos por la misma en virtud del convenio.*

*c) **Informe Legal:** Evaluará la competencia legal para la suscripción del convenio, verificará la condición de propiedad municipal del predio, la existencia legal de la organización beneficiaria, la capacidad legal del solicitante y el cumplimiento de los requisitos establecidos para su celebración.*

En caso de que el informe técnico o legal emita un criterio desfavorable, y este no sea susceptible de subsanación, el trámite será archivado, sin perjuicio de que la parte interesada pueda iniciar un nuevo procedimiento cumpliendo los requisitos exigidos."

Artículo 5: Refórmese el artículo 3930.3, del Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito **en su última frase**, sustituyéndose la expresión: *"inmuebles de propiedad municipal con función al servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito"* **por** *"inmuebles de propiedad municipal de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito."*

Artículo 6: Sustitúyase el artículo 3931, del Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

*"Artículo 3931.- **Suscripción, control y cumplimiento de los convenios de administración y uso múltiple.**- La suscripción del convenio se llevará a cabo ante la Administración Zonal correspondiente, la cual llevará un registro de los mismos y remitirá, en el término de cinco (5) días, una copia para conocimiento y registro de este acuerdo a la Procuraduría Metropolitana, a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, a la Dirección Metropolitana de Catastro y a la Secretaría General del Concejo, misma que pondrá en conocimiento de la Presidencia de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.*

El seguimiento, control y cumplimiento de los convenios será responsabilidad de la Administración Zonal en cuya circunscripción se encuentre ubicado el predio municipal, objeto del convenio."

Artículo 7: Refórmese el artículo 3932, Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el que se dispone: "Los espacios recreativos que se entreguen mediante el Convenio de Administración y Uso Múltiple de las **de las** Áreas Recreativas, Casas Barriales y Comunales y bienes inmuebles de propiedad municipal con función al servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito no podrán ser destinados o utilizados en propósitos diferentes al acordado en el convenio", **suprimiéndose la repetición de la expresión "de las" y sustituyéndose "con función al servicio comunitario" por "de análoga función de servicio comunitario"**.

Artículo 8: Sustitúyase el artículo 3933, Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

"Artículo 3933.- Seguimiento de los convenios de administración y uso múltiple de áreas recreativas, casas barriales y comunales y bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito. - Las Administraciones Zonales verificarán el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio de administración y uso mediante inspecciones periódicas, que se realizarán al menos de forma semestral, pudiendo efectuarse en cualquier momento de oficio o como consecuencia de denuncias presentadas ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por la comunidad.

Los resultados de dichas inspecciones serán puestos en conocimiento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en coordinación con la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación.

En caso de constatar el incumplimiento de alguna de estas obligaciones, la Administración Zonal correspondiente procederá a elaborar un informe motivado, en el que se detallarán los hechos que explican el incumplimiento, así como las gestiones realizadas para remediarlo, y se seguirá el procedimiento establecido en la presente normativa.

Artículo 9: Incorpórese a continuación del artículo 3933, Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente texto:

Artículo 3933.1. - Incumplimientos del convenio de administración y uso múltiple de áreas recreativas, casas barriales y comunales y bienes inmuebles de análoga función de servicio

comunitario del Distrito Metropolitano de Quito. - El incumplimiento de las obligaciones se clasificará en leves, graves, y muy graves, de conformidad con lo siguiente:

1. *Constituyen incumplimientos leves aquellos que, sin comprometer gravemente la administración y uso, conservación o destino del inmueble municipal, evidencien descuido o falta de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones. Son considerados leves los siguientes:*
 - a) *La no presentación o presentación extemporánea del plan anual de mantenimiento, planificación de actividades o informes económicos, cuando no supere los treinta (30) días del plazo* *previsto.*
 - b) *La omisión de informar oportunamente sobre las actividades realizadas.*
 - c) *El incumplimiento de la obligación de remitir copia de comprobantes de pago de servicios básicos en los plazos fijados.*
2. *Se consideran incumplimientos graves aquellos que afecten la administración y uso, conservación o destino del inmueble. Se entenderán como tales:*
 - a) *Efectuar modificaciones no autorizadas a la infraestructura municipal.*
 - b) *Permitir el parqueo de vehículos en áreas no destinadas a tal fin.*
 - c) *No garantizar el acceso gratuito de la ciudadanía a las áreas recreativas, casas barriales y comunales y bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito.*
 - d) *Negarse injustificadamente a facilitar el uso temporal del espacio al Municipio, conforme a lo previsto en el convenio.*
 - e) *Permitir daños o afectaciones leves a la infraestructura, mobiliario o zonas verdes.*
 - f) *La reincidencia en incumplimientos leves dentro del mismo año.*
3. *Constituyen incumplimientos muy graves aquellos que comprometan la integridad del inmueble, el orden público, la seguridad de las personas o su integridad. Son considerados muy graves:*
 - a) *Permitir el ingreso, consumo o comercialización de bebidas alcohólicas, tabaco, sustancias psicoactivas o alucinógenas.*

- b) Realizar actividades que requieren una autorización administrativa sin contar con los debidos permisos.*
- c) Utilizar el inmueble municipal para fines ajenos al objeto del convenio.*
- d) Ceder, en forma parcial o total, la administración y uso del predio a terceros.*
- e) Colocar publicidad de propaganda electoral o realizar actividades de carácter político en el inmueble.*
- f) Permitir fogatas, ingreso de pólvora, líquidos inflamables o porte de armas.*
- g) Tolerar o propiciar actos de violencia, agresión física o verbal, machismo, racismo, discriminación o cualquier forma de violencia.*
- h) Generar, por acción u omisión, daños o destrucción de la infraestructura, instalaciones, mobiliario o zonas verdes.*
- i) Impedir el ingreso de la autoridad administrativa o de los entes de control competentes para la supervisión del convenio.*
- j) La reincidencia en incumplimientos graves dentro del mismo año.*
- k) Negarse a suscribir las adendas requeridas al convenio suscrito.*

La reincidencia se configura cuando el beneficiario incurre en dos o más incumplimientos, de la misma o distinta naturaleza. Siempre se aplicará la calificación de la categoría más alta entre los incumplimientos reincidentes. Los incumplimientos leves reincidentes se considerarán graves, los graves se considerarán muy graves, y la verificación de incumplimientos muy graves dará inicio al procedimiento previsto para la terminación del convenio, conforme a lo establecido en los artículos posteriores.

Artículo 10: Incorpórese a continuación del artículo **anterior**, Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente texto:

“Artículo 3933.2.- Causales de terminación del convenio de administración y uso múltiple de áreas recreativas, casas barriales y comunales y bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito. - La terminación del convenio de administración y uso procederá, además de las causales previstas en la ley y en el convenio, por las siguientes:

- A) Por incumplimientos muy graves de las obligaciones asumidas en el convenio, así como de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.*

- B) *Por la extinción, disolución, o liquidación de la personalidad jurídica de la organización beneficiaria del convenio.*
- C) *Por la expiración del plazo establecido para la vigencia del convenio, formalizado mediante acta de terminación del convenio.*
- D) *Por mutuo acuerdo entre las partes, formalizado mediante acta de terminación del convenio.*
- E) *Por necesidad institucional. ''*

Artículo 11: Incorpórese a continuación del artículo anterior, Capítulo II.1, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente texto:

''Artículo 3933.3.- Procedimiento de la terminación del convenio de administración y uso múltiple de áreas recreativas, casas barriales y comunales y bienes inmuebles de análoga función de servicio comunitario del Distrito Metropolitano de Quito. - La Administración Zonal correspondiente será responsable de gestionar el trámite, para lo cual deberá:

- 1) *Emitir sus informes, mismos que deberán contener su criterio favorable o desfavorable respecto al trámite en mención.*
- 2) *Notificar al beneficiario de los informes correspondientes y concederle un término de diez (10) días para que presente por escrito sus descargos u observaciones. En caso de no recibir por escrito sus descargos, la Administración Zonal correspondiente dejará constancia de esto y continuará con el trámite.*
- 3) *Remitir el expediente administrativo a la Procuraduría Metropolitana para el correspondiente informe legal.*

La Procuraduría Metropolitana emitirá su informe legal en el que verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para la terminación del convenio, y remitirá el expediente para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, a fin de que analice la documentación y elabore su informe correspondiente, adjuntando el proyecto de resolución para que sea puesto en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano.

El Pleno del Concejo Metropolitano, mediante la resolución respectiva, resolverá sobre la terminación del convenio de administración y uso del bien inmueble de propiedad municipal. En dicha resolución se concederá un plazo de treinta (30) días para que el beneficiario desocupe y entregue el bien

inmueble, el cual deberá ser receptado por la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.

A través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, se notificará la resolución a la Administración Zonal donde se ubique el inmueble, a la Procuraduría Metropolitana, a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, y al interesado.

Tras ser autorizada la terminación del convenio del bien inmueble municipal, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana procederán con las acciones necesarias para la recuperación del bien. Para ello, la Administración Zonal verificará el estado de la infraestructura, elaborará el informe correspondiente con archivo fotográfico y, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, suscribirá el acta de entrega-recepción del inmueble. ''

Artículo 12: Sustitúyase el artículo 3936, Capítulo III, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3936.- Definiciones. -Con el fin de facilitar la comprensión y aplicación del presente Capítulo, se establecen las siguientes definiciones:

a. Deporte. - Actividad fundamental en la formación integral del ser humano, que forma parte de la estrategia para la utilización del tiempo libre y la promoción de una vida activa y saludable.

b. Organización deportiva. - Agrupación que haya obtenido la personería jurídica y cumplido con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c. Personería jurídica. - Es la aptitud jurídica otorgada a una organización por la autoridad competente para ejercer sus derechos y contraer obligaciones, ejercida conforme a los requisitos establecidos en la normativa vigente.

d. Estatuto. - Conjunto de normas aprobadas por la autoridad competente que rigen el funcionamiento de una organización.

e. Escenario deportivo. - Espacio diseñado principalmente para la práctica de deportes y actividades atléticas, y se encuentra equipado con instalaciones, estructuras y equipos específicos para disciplinas

como fútbol, baloncesto, tenis, atletismo, entre otras. Su propósito principal es ser el lugar de realización de actividades deportivas competitivas, siendo sede de partidos, competencias y eventos deportivos. Estos escenarios cuentan con una infraestructura especializada que incluye canchas, pistas, gradas, iluminación adecuada y áreas para los espectadores. Además, están enfocados en el rendimiento y la competencia, siendo utilizados tanto para entrenamientos como para competencias deportivas, a nivel amateur o profesional.

f. Área recreativa. - Espacio diseñado principalmente para el entretenimiento y la relajación, destinado a proporcionar un entorno en el que las personas puedan disfrutar de actividades recreativas y de ocio. Estas áreas están pensadas para una amplia variedad de usos, tales como paseos, picnics, juegos para niños, caminatas, ciclismo, yoga, lectura, entre otros. La infraestructura de las áreas recreativas es diversa e incluye parques, zonas verdes, senderos naturales, áreas de juego, bancos, mesas de picnic y otras comodidades para el disfrute de los usuarios. A diferencia de los escenarios deportivos, el enfoque de las áreas recreativas está centrado en la relajación, el bienestar, el entretenimiento y la recreación al aire libre, ofreciendo un entorno tranquilo y agradable para quienes las visitan.

g. Ligas deportivas. - Organizaciones deportivas con personería jurídica, constituidas por un número mínimo de clubes deportivos, promotores o una combinación de ambos, con el fin de fomentar, patrocinar, masificar, diversificar y organizar la práctica del deporte dentro del ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 13: Sustitúyase el artículo 3938, Capítulo IV, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3938.- Facultad para la suscripción de convenios de administración y uso de instalaciones y escenarios deportivos.- Las organizaciones comprendidas dentro de la estructura del deporte barrial y parroquial, así como aquellas determinadas en la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación, podrán solicitar y suscribir convenios de administración y uso de bienes inmuebles de dominio y uso público como instalaciones y escenarios deportivos de propiedad municipal del Distrito Metropolitano de Quito, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Estar legalmente constituidas; y,

b) Tener domicilio en la parroquia donde se encuentra ubicado el bien inmueble municipal de interés.

La suscripción de estos convenios estará condicionada a la autorización previa del Pleno del Concejo Metropolitano.

En este tipo de convenios, el beneficiario será responsable de mantener en buen estado las instalaciones y escenarios deportivos de propiedad municipal del Distrito Metropolitano de Quito; además, deberá asumir el pago de los servicios básicos que se generen por su utilización. En virtud de que dicho uso no es exclusivo, el beneficiario no tendrá la obligación de pagar regalía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Además, el beneficiario deberá garantizar que del total de horas semanales en que el bien inmueble se encuentre efectivamente disponible para su uso, al menos el veinticinco por ciento (25%) se destine exclusivamente a actividades de libre acceso para la comunidad, de conformidad con los principios de equidad, inclusión y participación.

Este cronograma de libre uso comunitario deberá ser validado por la Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación, constar como anexo del convenio y establecer las franjas horarias, mecanismos de acceso, así como los responsables de su implementación y control.

Estos convenios deberán detallar de manera clara y precisa las obligaciones y responsabilidades de las partes, incluidas las del administrador del convenio, en cumplimiento del modelo de gestión, emitido por la Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación, con el propósito de garantizar la disponibilidad, el acceso y el uso de los bienes inmuebles solicitados por parte de la comunidad.

De manera excepcional, podrá autorizarse la suscripción de convenios de administración y uso a favor de comités pro mejoras, gobiernos autónomos descentralizados parroquiales y otras organizaciones comunitarias, siempre que se trate de organizaciones legalmente constituidas y domiciliadas en la parroquia donde se ubica el bien municipal.

Ante la falta de solicitudes por parte de las organizaciones domiciliadas en la parroquia correspondiente, y con carácter excepcional se podrá autorizar la suscripción de convenios con organizaciones sin fines de lucro domiciliadas en otras parroquias.

Artículo 14: *Sustitúyase el artículo 3939, Capítulo IV, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:*

“Artículo 3939.- Requisitos. - Los requisitos que la organización beneficiaria del convenio deberá presentar ante la Administración Zonal correspondiente son los siguientes:

1. *Solicitud suscrita por el representante legal del interesado mediante oficio presentado a la respectiva Administración Zonal.*
2. *Certificado de no adeudar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*
3. *Copia del Acuerdo Ministerial que certifique que la Organización está legalmente constituida.*
4. *Documento debidamente certificado que avale que la directiva que solicita la suscripción del convenio de administración y uso está en funciones y es reconocida por el correspondiente órgano regulador.*
5. *Copias de cédula del representante legal de la organización.*
6. *Copia del estatuto de la organización.*
7. *La organización beneficiaria deberá presentar un proyecto o iniciativa de carácter social, recreativo o deportivo a implementar en el predio municipal; determinando las áreas deportivas y anexas al ámbito deportivo que solicita, las actividades de autogestión que desarrollará para mantener y operar el espacio; y los horarios en que se destinará el uso del predio para la comunidad, conforme a lo dispuesto en el modelo de gestión y la presente normativa. ”*

Artículo 15: *Sustitúyase el artículo 3940, Capítulo IV, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:*

“Artículo 3940.- De la ficha de titularidad, ficha técnica y los informes. - Con la solicitud presentada, la Administración Zonal correspondiente solicitará a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles que, en el término de ocho (8) días, remita su ficha la cual deberá certificar la titularidad y categoría del predio. Una vez recibida esta ficha, la Administración Zonal correspondiente solicitará a la Dirección Metropolitana de Catastro que, en el término de ocho (8) días, remita la ficha técnica correspondiente, la cual deberá contener el número de predio, clave catastral, ubicación, área y linderos del predio solicitado en convenio de administración y uso.

Una vez obtenidos los informes previos, la Administración Zonal correspondiente procederá a elaborar los informes técnico, social y legal, los cuales deberán ser emitidos en el término de treinta (30) días.

Cada uno de estos informes deberá incluir un criterio favorable o desfavorable, conforme al ámbito de sus competencias.

Los informes deberán contener lo siguiente:

*a) **Informe Técnico:** Incluirá una descripción precisa del bien municipal, especificando su ubicación, linderos, área, número de predio, clave catastral, estado de los elementos constructivos existentes, amenazas existentes y el destino propuesto para el bien inmueble. También se incluirá cualquier otra característica necesaria para una identificación clara y precisa del bien objeto del convenio.*

*b) **Informe Social:** Describirá el procedimiento de socialización realizado con la comunidad del sector donde se encuentra el bien inmueble, incluyendo información sobre el predio municipal que será entregado a la organización solicitante, así como las responsabilidades y compromisos asumidos por la misma en virtud del convenio.*

*c) **Informe Legal:** Evaluará la competencia legal para la suscripción del convenio, verificará la condición de propiedad municipal del predio, la existencia legal de la organización beneficiaria, la capacidad legal del solicitante y el cumplimiento de los requisitos establecidos para su celebración.*

En caso de que el informe técnico o legal emita un criterio desfavorable, y este no sea susceptible de subsanación, el trámite será archivado, sin perjuicio de que la parte interesada pueda iniciar un nuevo procedimiento cumpliendo los requisitos exigidos.

No obstante, cuando el informe social resulte desfavorable, la Administración Zonal correspondiente remitirá el expediente a la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación (SGCTYP), para que, luego de las acciones realizadas con la comunidad, emita el informe sobre la viabilidad social de la entrega en administración y uso del bien.

Si el informe emitido por la SGCTYP es favorable, la Administración Zonal continuará con el trámite correspondiente; caso contrario, se procederá al archivo del expediente."

Artículo 16: Sustitúyase el artículo 3947, Capítulo III, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente texto:

“Artículo 3947.- Incumplimiento en el convenio de administración y uso de Instalaciones y Escenarios Deportivos-. - Las Administraciones Zonales, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación, verificarán el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio de administración y uso mediante inspecciones periódicas, que se realizarán al menos de manera semestral, y que podrán efectuarse de oficio o por denuncias presentadas por la comunidad.

En caso de constatar el incumplimiento de alguna de estas obligaciones, la Administración Zonal, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación, procederán a elaborar un informe motivado, en el que se detallarán los hechos que devienen en incumplimiento, así como las gestiones realizadas para remediarlo. ”

Artículo 17: Incorpórese a continuación del artículo 3947, Capítulo III, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente artículo:

Artículo (...). - Incumplimientos del convenio de administración y uso. - El incumplimiento de las obligaciones se clasificará en leves, graves, y muy graves, de conformidad con lo siguiente:

1. *Constituyen incumplimientos leves aquellos que, sin comprometer gravemente la administración y uso, conservación o destino del inmueble municipal, evidencien descuido o falta de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones. Son considerados leves los siguientes:*
 - a) *La no presentación o presentación extemporánea del plan anual de mantenimiento, planificación de actividades o informes económicos, cuando no supere los treinta (30) días del plazo* *previsto.*
 - b) *La omisión de informar oportunamente sobre las actividades realizadas.*
 - c) *El incumplimiento de la obligación de remitir copia de comprobantes de pago de servicios básicos en los plazos fijados.*
2. *Se consideran incumplimientos graves aquellos que afecten la administración y uso, conservación o destino del inmueble. Se entenderán como tales:*
 - a) *Efectuar modificaciones no autorizadas a la infraestructura municipal.*
 - b) *Permitir el parqueo de vehículos en áreas no destinadas a tal fin.*

- c) No garantizar el acceso gratuito de la ciudadanía al escenario deportivo, exceptuándose aquellas actividades planificadas conforme al modelo de gestión.
 - d) Negarse injustificadamente a facilitar el uso temporal del espacio al Municipio, conforme a lo previsto en el convenio.
 - e) Permitir daños o afectaciones leves a la infraestructura, mobiliario o zonas verdes.
 - f) La reincidencia en incumplimientos leves dentro del mismo año.
3. Constituyen incumplimientos muy graves aquellos que comprometan la integridad del inmueble, el orden público, la seguridad de las personas o su integridad. Son considerados muy graves:
- a) Permitir el ingreso, consumo o comercialización de bebidas alcohólicas, tabaco, sustancias psicoactivas o alucinógenas.
 - b) Realizar actividades que requieren una autorización administrativa sin contar con los debidos permisos.
 - c) Utilizar el inmueble municipal para fines ajenos al objeto del convenio.
 - d) Ceder, en forma parcial o total, la administración y uso del predio a terceros.
 - e) Colocar publicidad de propaganda electoral o realizar actividades de carácter político en el escenario deportivo.
 - f) Permitir fogatas, ingreso de pólvora, líquidos inflamables o porte de armas.
 - g) Tolerar o propiciar actos de violencia, agresión física o verbal, machismo, racismo, discriminación o cualquier forma de violencia.
 - h) Generar, por acción u omisión, daños o destrucción de la infraestructura, instalaciones, mobiliario o zonas verdes.
 - i) Impedir el ingreso de la autoridad administrativa o de los entes de control competentes para la supervisión del convenio.
 - j) La reincidencia en incumplimientos graves dentro del mismo año.
 - k) Negarse a suscribir las adendas requeridas al convenio suscrito.

La reincidencia se configura cuando el beneficiario incurre en dos o más incumplimientos, de la misma o distinta naturaleza. Siempre se aplicará la calificación de la categoría más alta entre los incumplimientos reincidentes. Los incumplimientos leves reincidentes se considerarán graves, los graves se considerarán muy graves, y la verificación de incumplimientos muy graves dará inicio al

procedimiento previsto para la terminación del convenio, conforme a lo establecido en los artículos posteriores.

Artículo 18: *Incorpórese a continuación del artículo previo, Capítulo III, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente artículo:*

“Artículo (...)- Causales de terminación del convenio de administración y uso de las instalaciones y escenarios deportivos. - *La terminación del convenio de administración y uso procederá, además de las causales previstas en la ley y en el convenio, por las siguientes:*

- A) Por incumplimientos muy graves de las obligaciones asumidas en el convenio, así como de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.*
- B) Por la extinción, disolución, o liquidación de la personalidad jurídica de la organización beneficiaria del convenio.*
- C) Por la expiración del plazo establecido para la vigencia del convenio.*
- D) Por mutuo acuerdo entre las partes, formalizado mediante acta de entrega-recepción.*
- E) Por necesidad institucional. ”*

Artículo 19: *Incorpórese a continuación del artículo anterior, Capítulo III, Título I, del Libro IV.6, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente:*

“Artículo (...)- Procedimiento de terminación del convenio de administración y uso de las instalaciones y escenarios deportivos. - *La Administración Zonal correspondiente será responsable de gestionar el trámite, para lo cual deberá:*

- 1) Emitir sus informes, mismos que deberán contener su criterio favorable o desfavorable respecto al trámite en mención.*
- 2) Notificar al beneficiario de los informes correspondientes y concederle un término de diez (10) días para que presente por escrito sus descargos u observaciones. En caso de no recibir por escrito sus descargos, la Administración Zonal correspondiente dejará constancia de esto y continuará con el trámite.*
- 3) Remitir el expediente administrativo a la Procuraduría Metropolitana para el correspondiente informe legal.*

La Procuraduría Metropolitana emitirá su informe legal en el que verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente para la terminación del convenio, y remitirá el expediente para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, a fin de que analice la documentación y elabore su informe correspondiente, adjuntando el proyecto de resolución para que sea puesto en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano.

El Pleno del Concejo Metropolitano, mediante la resolución respectiva, resolverá sobre la terminación del convenio de administración y uso del bien inmueble de propiedad municipal. En dicha resolución se concederá un plazo de treinta (30) días para que el beneficiario desocupe y entregue el bien inmueble, el cual deberá ser receptado por la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.

A través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, se notificará la resolución a la Administración Zonal donde se ubique el inmueble, a la Procuraduría Metropolitana, a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, y al interesado.

Tras ser autorizada la terminación del convenio del bien inmueble municipal, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana procederán con las acciones necesarias para la recuperación del bien. Para ello, la Administración Zonal verificará el estado de la infraestructura, elaborará el informe correspondiente con archivo fotográfico y, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, suscribirá el acta de entrega-recepción del inmueble. ''

Disposición General Primera. - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, la incorporación de la presente Ordenanza en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con los cambios de forma que estime pertinentes.

Disposición General Segunda. - Encárguese a la Secretaría de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación la revisión y adecuación de los instructivos y reglamentos del procedimiento para la gestión de convenios para la administración y uso de las instalaciones y escenarios deportivos de propiedad Municipal y para la gestión de

convenios para la administración y uso múltiple de áreas recreativas, casas barriales y comunales, los cuales deberán sujetarse a la presente normativa.

Disposición General Tercera. - La Secretaría de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, conjuntamente con la Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación, elaborarán en el término de treinta (30) días un modelo de convenio de administración y uso múltiple, así como un modelo de convenio de administración y uso de instalaciones y escenarios deportivos. Una vez elaborados, la Secretaría de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, expedirá los mismos y los pondrá en conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Disposición General Cuarta. - Todos los convenios de administración y uso múltiple, así como los convenios de administración y uso de instalaciones y escenarios deportivos, deberán adecuarse a lo dispuesto en la presente normativa. Para el efecto, en caso de requerirse la suscripción de adendas, las Administraciones Zonales deberán gestionarlas bajo la supervisión de la Secretaría de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación como su ente rector, en el plazo de 6 meses contados a partir de la sanción de esta ordenanza.

Disposición General Quinta. - Disponer a las Administraciones Zonales, bajo la supervisión de la Secretaría de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación, en su calidad de ente rector, que en el término de treinta (30) días contados a partir de la sanción de esta ordenanza, remitan a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles un listado de todos los convenios de administración y uso de instalaciones y escenarios deportivos, así como de los convenios de administración y uso múltiple que se encuentren vigentes, a fin de que sean registrados.

Disposición General Sexta. - Disponer a la Dirección Metropolitana de Deporte y Recreación que, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de esta ordenanza, presente un modelo de gestión a implementarse para los convenios de administración y uso de instalaciones y escenarios deportivos.

Disposición Transitoria Única. - Todas las solicitudes de convenios de administración y uso, así como las de renovación que se encuentren en trámite y no cuenten con informe de

la Comisión de Propiedad y Espacio Público, se sujetarán a lo previsto en la presente normativa.

Disposición Final. - La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinte y tres días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.12.26 12:14:55
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 159 ordinaria de 7 de octubre de 2025 (primer debate); y, No. 178 ordinaria de 23 de diciembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.12.26 12:15:16
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 26 de diciembre de 2025.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**
Validar únicamente con FirmaRC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 26 de diciembre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 26 de diciembre de 2025.

**LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ**

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.12.26 12:15:34
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

**ORDENANZA METROPOLITANA No. 112-2025****EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO****CONSIDERANDO:**

Que la Constitución de la República en su Artículo 22 establece que las personas tienen derecho a desarrollar su capacidad creativa, al ejercicio digno y sostenido de las actividades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su Patrimonio Cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas;

Que la Constitución de la República en su Artículo 23 reconoce el derecho de la ciudadanía a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. Asimismo, señala que el derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las establecidas por la ley, con sujeción a los principios constitucionales;

Que la Constitución de la República, en su Artículo 264, establece que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del Cantón;

Que la Constitución de la República, en su Artículo 266, establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales;

Que la Constitución de la República en su Artículo 379 reconoce todas las formas de Patrimonio Cultural Tangible e Intangible relevante para la memoria e identidad de las personas y colectivos y objeto de salvaguarda del Estado las siguientes:

1. Las lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales, incluyendo las de carácter ritual, festivo y productivo.
2. Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

3. Los documentos, objetos, colecciones, archivos, bibliotecas y museos que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

4. Las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas. Los bienes culturales patrimoniales del Estado serán inalienables, inembargables e imprescriptibles. El Estado tendrá derecho de prelación en la adquisición de los bienes del Patrimonio Cultural y garantizará su protección. Cualquier daño será sancionado de acuerdo con la ley;

Que la Constitución de la República en su Artículo 380, números 1, 5 y 6, especialmente, señalan que son responsabilidad del Estado:

1. Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador.

5. Apoyar el ejercicio de las profesiones artísticas.

6. Establecer incentivos y estímulos para que las personas, instituciones, empresas y medios de comunicación promuevan, apoyen, desarrollen y financien actividades culturales;

Que la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial de la UNESCO 2003, en su Artículo 2, establece que: "(...) Se entiende por "patrimonio cultural inmaterial" los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas -junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes- que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio cultural inmaterial, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un sentimiento de identidad y continuidad y contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana. A los efectos de la presente Convención, se tendrá en cuenta únicamente el patrimonio cultural inmaterial que sea compatible con los instrumentos internacionales de derechos humanos existentes y con los imperativos de respeto mutuo entre

comunidades, grupos e individuos y de desarrollo sostenible. (...) 3. Se entiende por "salvaguardia" las medidas encaminadas a garantizar la viabilidad del patrimonio cultural inmaterial, comprendidas la identificación, documentación, investigación, preservación, protección, pro-moción, valorización, transmisión básicamente a través de la enseñanza formal y no formal y revitalización de este patrimonio en sus distintos aspectos. (...)"

Que la Convención sobre la Protección y la Promoción de la Diversidad de las Expresiones Culturales en su Artículo 4 define a las expresiones culturales como las expresiones resultantes de la creatividad de personas, grupos y sociedades, que poseen un contenido cultural;

Que la Convención sobre la Protección y la Promoción de la Diversidad de las Expresiones Culturales en su Artículo 6 señala que los Estados Parte podrán adoptar medidas para proteger y promover la diversidad de las expresiones culturales en sus territorios;

Que la Convención sobre la Protección y la Promoción de la Diversidad de las Expresiones Culturales en su Artículo 7 señala que los Estados Parte procurarán que se reconozca la importante contribución de los artistas, de todas las personas que participan en el proceso creativo, de las comunidades culturales y de las organizaciones que los apoyan en su trabajo, así como el papel fundamental que desempeñan, que es alimentar la diversidad de las expresiones culturales;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), en su Artículo 4, letra e) establece como un fin de los Gobiernos Autónomos Descentralizados la protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), en su Artículo 57, letras a) y aa) establece que al concejo municipal le corresponde 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; y, emitir políticas que contribuyan al desarrollo de las culturas de su jurisdicción, de acuerdo con las leyes sobre la materia;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), en su Artículo 84, letra p) establece como una función de los gobiernos

autónomos descentralizados metropolitanos el promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad del distrito metropolitano;

Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Cootad), en su Artículo 87, letra a) establece que al concejo metropolitano le corresponde ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;

Que la Ley Orgánica de Cultura (LOC) en su Artículo 5, sobre los derechos culturales establece que las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural y estética, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones. Nadie podrá ser objeto de discriminación o represalia por elegir, identificarse, expresar o renunciar a una o varias comunidades culturales;

Que la Ley Orgánica de Cultura (LOC) en su Artículo 104, letra a), sobre las obligaciones del Estado establece que es una obligación del Estado Garantizar el derecho al trabajo y reconocer todas las modalidades de trabajo en relación de dependencia o autónomas en el ámbito de la creación artística y la producción cultural;

Que el Acuerdo Nro. MCYP-MCYP-2024-0141-A en su Artículo 5 considera como ámbitos del Patrimonio Cultural Inmaterial, los siguientes:

a) Tradiciones y expresiones orales. Comprende mitos, leyendas narraciones de la memoria local y una amplia diversidad de expresiones orales vinculadas con la cosmovisión, creencias, tradiciones, formas de vida y representaciones espirituales de valor simbólico para la comunidad, que se transmiten oralmente de generación en generación; se incluye la lengua como vehículo de transmisión.

b) Usos sociales rituales y actos festivos. Conjunto de prácticas, manifestaciones y representaciones culturales, expresadas en fiestas, rituales, prácticas y juegos comunitarios tradicionales, entre otros. Son manifestaciones relacionadas con la visión del mundo, la historia, la memoria y la identidad de las comunidades, con la finalidad de propiciar la cohesión social, la continuidad y reforzar el sentimiento de identidad y pertenencia.

c) Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza. Conjunto de conocimientos, técnicas y prácticas que las comunidades desarrollan y mantienen en interacción con su entorno y sistema de creencias referentes a formas de manejo cultural de los ecosistemas; técnicas y saberes productivos tradicionales; medicina tradicional; espacios simbólicos, entre otros, y que tienen un valor simbólico colectivo.

d) Manifestaciones creativas. Categoría referente a las expresiones culturales como la danza, la música, el teatro y otras expresiones de carácter colectivo y representativo de la identidad cultural de las comunidades, y que tienen un valor simbólico colectivo.

e) Técnicas artesanales tradicionales. Se refiere al conjunto de procesos, competencias, conocimientos y técnicas tradicionales transmitidas de generación en generación, que intervienen en el proceso de elaboración de objetos artesanales en diferentes ramas y de construcciones de uso ritual, decorativo, doméstico o productivo.

f) Patrimonio alimentario y gastronómico. Conocimientos y técnicas vinculadas a la elaboración o producción de alimentos que tienen un valor simbólico para una comunidad, ligados a los paisajes y a los territorios. Se incluyen las técnicas y procesos agrícolas tradicionales, así como los contextos de producción, transformación, intercambio y consumo de los alimentos que por su importancia socio cultural, económica, ambiental e identitaria, sean considerados relevantes;

Que el Acuerdo Nro. MCYP-MCYP-2024-0141-A, en su Artículo 7, entiende por salvaguardia y/o salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial al conjunto de medidas encaminadas a favorecer la viabilidad y continuidad del Patrimonio Cultural Inmaterial, entre otras: la identificación, documentación, investigación, protección, promoción, transmisión y revitalización;

Que el Acuerdo Nro. MCYP-MCYP-2024-0141-A, en su Artículo 8, establece las siguientes orientaciones generales que deberán considerarse en la implementación de procesos de salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial:

a) Los portadores, los grupos y las comunidades involucradas deberán ser los que desempeñen la función primordial en la salvaguardia de su propio patrimonio, generando procesos autónomos y/o colaborativos [...];

b) Los procesos de salvaguardia deberán asumir el carácter dinámico y evolutivo de las manifestaciones del Patrimonio Cultural Inmaterial, y considerar la función socio cultural y simbólica que tienen para sus portadores; y,

c) La salvaguardia promoverá acciones tendientes a evitar la descontextualización de las manifestaciones, el menoscabo de los Portadores, grupos o comunidades involucradas, y eliminar toda forma de discriminación, uso indebido o apropiación de los conocimientos;

Que el Acuerdo Nro. MCYP-MCYP-2024-0141-A en su Artículo 9, determina que la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial se regirá por los siguientes principios:

a) Diversidad cultural.- La salvaguardia promueve el respeto a la diversidad cultural, el diálogo intercultural y la cohesión social, en el marco de los derechos culturales establecidos en la Constitución y la ley.

b) Participación.- Se garantizará la participación equitativa y más amplia posible de los portadores, grupos y comunidades que crean, mantienen y transmiten el Patrimonio Cultural Inmaterial (...).

c) Sostenibilidad.- La salvaguardia se amparará en compromisos reales y efectivos entre los diferentes actores involucrados para la gestión, desarrollo e implementación de acciones en el corto, mediano y largo plazo.

d) Manejo ético.- La gestión, desarrollo e implementación de acciones de salvaguardia se basarán en el respeto mutuo entre los actores involucrados, el respeto a las prácticas consuetudinarias que rigen el acceso a las manifestaciones del Patrimonio Cultural Inmaterial, la transparencia (...);

Que el Código Municipal, para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 686, letra

b) dispone que es un fin del Municipio de Quito, el impulsar acciones que fortalezcan la equidad territorial, desde la cultura, a través de la preservación y desarrollo de auténticas, nuevas y renovadas formas de expresiones culturales locales que se mostrarán en el encuentro de la ruralidad;

Que el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Capítulo III de los Premios, Artículo 705, define al Premio como una recompensa o estímulo otorgado a

cualquier persona por sus cualidades en cualquier actividad, siendo un reconocimiento simbólico a su esfuerzo;

Que el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Título VII, Capítulo III de los Premios, Sección X sobre el Premio Quito Cara a la Preservación del Patrimonio Intangible, Artículo 733, establece que el Concejo Metropolitano de Quito, con la finalidad de reconocer los esfuerzos ciudadanos en la preservación del Patrimonio Intangible, entregará anualmente el Premio Quito Cara a la iniciativa, proyecto, programa o emprendimiento ejecutado en una parroquia rural del Distrito Metropolitano de Quito, que por sus características se destaque en la preservación del patrimonio intangible de la Ciudad. (...) El Premio consistirá en una placa de reconocimiento y un incentivo económico, cuyo monto será establecido mediante Resolución Administrativa, previo informe de disponibilidad presupuestaria. Este Premio se entregará el 8 de septiembre de cada año;

Que la Secretaría de Cultura, adscrita al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, ejerce la rectoría de las políticas públicas de cultura en el Distrito, planificando y dirigiendo una gestión cultural incluyente y participativa orientada a la preservación, conservación, protección y mantenimiento del Patrimonio Cultural Tangible e Intangible, promoviendo la diversidad cultural e impulsando la producción, difusión, acceso y disfrute de bienes y servicios culturales;

Que la Resolución Nro. GADDMQ-SECU-2024-0013-R en su Artículo 8, establece que la Secretaría de Cultura, adscrita al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Fomento a la Creatividad, Patrimonio y Memoria Social, deberá diseñar convocatorias para el fomento a las artes y cultura, con observación de los conceptos rectores expuestos en dicha resolución, para lo cual generará, procesos de diseño, seguimiento y evaluación de las convocatorias realizadas; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; los números 1 y 6 del Artículo 8 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; y, artículos 87 letra a) y 322 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA SECCIÓN X, CAPÍTULO III, TÍTULO VII, LIBRO II.3 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SOBRE EL PREMIO QUITU CARA A LA SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL EN LA RURALIDAD Y EN LAS COMUNAS

Artículo 1.- Sustitúyase el título de la Sección X del Capítulo III, Título VII, Libro II.3 del Código municipal para el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente:

**“SECCIÓN X
PREMIO QUITU CARA A LA SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO CULTURAL
INMATERIAL EN LA RURALIDAD Y EN LAS COMUNAS”**

Artículo 2.- Refórmase el Artículo 733 por el siguiente:

“Artículo.- 733.- El Concejo Metropolitano de Quito, con la finalidad de reconocer los esfuerzos ciudadanos a la salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial, entregará anualmente los Premios Quito Cara y menciones de honor a las iniciativas, proyectos, programas o emprendimientos comunitarios ejecutados en la ruralidad y comunas del Distrito Metropolitano de Quito, que por sus características, se destaquen en la salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Ciudad, en los siguientes ámbitos y sub-ámbitos:

1. Tradiciones y expresiones orales;

1.1. Memoria local vinculada a acontecimientos históricos

1.2. Leyendas

1.3. Mitos

1.4. Expresiones orales

2. Manifestaciones creativas/ Artes del espectáculo

2.1. Danza

2.2. Juegos tradicionales

2.3. Música

2.4. Teatro

3. Usos sociales, rituales y actos festivos

3.1. Fiestas

3.2. Prácticas comunitarias tradicionales

3.3. Ritos

3.4. Oficios tradicionales

4. Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza;

4.1. Manejo cultural de los ecosistemas

4.2. Medicina tradicional

4.3. Espacios simbólicos

5. Técnicas artesanales tradicionales;

5.1. Técnicas artesanales tradicionales

5.2. Técnicas constructivas tradicionales

6. Patrimonio alimentario y gastronómico

6.1. Técnicas y saberes productivos tradicionales.

6.2. Gastronomía

Podrán participar para estos premios, la persona natural o jurídica, que represente a un colectivo, organización, comuna o comunidad de portadores que haya desarrollado, durante el año anterior, un proyecto, programa o emprendimiento comunitario que proteja y transmita el Patrimonio Cultural Inmaterial. Los requisitos para acreditar la representación de un colectivo, organización, comuna o comunidad de portadores, serán determinados en las bases del proceso.

La conformación del jurado del Premio Quito Cara a través de la designación de un delegado por cada una de las Instituciones: Instituto Metropolitano de Patrimonio, Secretaría de Cultura y el representante de un organismo internacional o de la academia, afín a la rama de patrimonio cultural inmaterial, con el objeto de garantizar un proceso de evaluación íntegro, riguroso y técnicamente fundamentado. Dicho esquema permite articular criterios internacionales, conocimientos locales y lineamientos institucionales, lo cual fortalece la legitimidad, transparencia y representatividad del proceso de evaluación y selección, promoviendo así la protección y el reconocimiento de los procesos culturales locales encaminados a preservar el patrimonio cultural inmaterial rural y de las comunas del Distrito Metropolitano de Quito.

La participación de un organismo internacional o representante de la academia afín a la rama de patrimonio cultural inmaterial asegura la incorporación de estándares

internacionales reconocidos en la conservación y valorización del patrimonio cultural, aportando una visión especializada y reconocida que enriquece el proceso de selección.

En complemento, la presencia del Instituto Metropolitano de Patrimonio garantiza un conocimiento exhaustivo y contextualizado del patrimonio cultural inmaterial, permitiendo una valoración adecuada a las particularidades y necesidades del entorno cultural de Quito.

Finalmente, la Secretaría de Cultura, en calidad de entidad responsable de la formulación y ejecución de políticas culturales, aporta una perspectiva institucional esencial en relación a los objetivos de desarrollo cultural y preservación del patrimonio inmaterial.

La conformación del comité de jurados podrá modificarse por parte de la Secretaría de Cultura, en caso de no contar con alguno de los delegados.

El proceso de postulación, subsanación, selección y dictamen de los Premios se describirá en las bases técnicas.

Los premios, uno por cada ámbito del Patrimonio Cultural Inmaterial, consistirán en la entrega de una estatuilla Quito Cara y un incentivo económico, cuyo monto será establecido mediante Resolución Administrativa, previa la disponibilidad presupuestaria correspondiente, el cual no será inferior al del año anterior.

Las seis menciones de honor, una por cada ámbito del Patrimonio Cultural Inmaterial, recibirán una estatuilla Quito Cara.

La Secretaría de Cultura emitirá el respectivo informe técnico para el análisis en sesión conjunta de las Comisiones competentes en materia de Educación y Cultura y Desarrollo Parroquial.

Las Comisiones competentes en materia de Educación y Cultura y Desarrollo Parroquial, en sesión conjunta, aprobarán el informe de la comisión y el proyecto de acuerdo, para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de Quito.

Estos premios se entregarán en el marco del día de la interculturalidad que se celebra el 12 de octubre de cada año.

DISPOSICIÓN GENERAL

La Secretaría de Cultura presentará a las Comisiones competentes en materia de Educación y Cultura y Desarrollo Parroquial, para su conocimiento, las bases técnicas y el cronograma propuesto dentro del primer trimestre de cada año.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en los medios de difusión oficiales.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinte y tres días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.12.26 12:12:44
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a la sesión: No. 156 ordinaria de 16 de septiembre de 2025 (primer debate); y, No. 178 ordinaria de 23 de diciembre de 2025 (segundo debate).

LIBIA
FERNANDA
RIVAS ORDONEZ

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.12.26 12:13:03
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 26 de diciembre de 2025.

EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:
**CHRISTIAN PABEL
MUNOZ LOPEZ**
Validar únicamente con FirmaBC

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 26 de diciembre de 2025.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 26 de diciembre de 2025.

**LIBIA FERNANDA
RIVAS ORDONEZ**

Firmado digitalmente por
LIBIA FERNANDA RIVAS
ORDONEZ
Fecha: 2025.12.26 12:13:26
-05'00'

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

ORDENANZA No. 06-CMSMB-2025 CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios

urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

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

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria del sujeto pasivo.

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

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

El artículo 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

Considerando:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico*;

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y*

participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

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

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión*

*del suelo urbano; 2. Mantendrá un **catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda**; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, **corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales**, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, el artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a

la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP)**, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

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

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

Que, según el artículo 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

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

Que, el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, **determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de**

los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);

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

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

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

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

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

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

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

Que, los artículos 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que*

el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

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

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

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

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

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto regular la formación, actualización y administración de los catastros prediales urbanos y rurales del cantón San Miguel de los Bancos, y establecer el procedimiento de valoración del suelo y de las edificaciones, para la determinación del avalúo catastral, la base imponible, la tarifa y la cuantía del impuesto predial urbano y rural correspondiente al bienio 2026–2027, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 2.- Principios. La aplicación de esta ordenanza se regirá por los principios de eficiencia, juridicidad, responsabilidad, proporcionalidad, generalidad, progresividad, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Artículo 3.- Sujeto activo. El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de los Bancos.

Artículo 4.- Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos, como contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, sociedades de bienes, herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, conforme al Código Tributario, siempre que sean propietarias, poseedoras o usufructuarias de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción cantonal.

Artículo 5.- Del catastro predial multifinalitario. El catastro predial multifinalitario es el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales de la jurisdicción cantonal. El GAD Municipal registrará en el catastro la información alfanumérica y cartográfica correspondiente a cada predio, integrando datos físicos, jurídicos y económicos y, cuando corresponda, parámetros ambientales y sociales, constituyéndose en un insumo para fines tributarios, de planificación, gestión y toma de decisiones.

Artículo 6.- Formación del catastro predial urbano y rural. El sistema de catastro predial urbano y rural comprende, al menos:

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

Artículo 7.- Procesos de intervención territorial. Para la formación, regularización, mantenimiento y actualización del catastro predial urbano y rural se aplicarán, entre otros, los siguientes procesos:

7.1. Codificación catastral. La clave catastral es el código territorial único que identifica al predio para su localización geográfica y su registro en el padrón catastral. La clave será asignada por la unidad municipal competente al momento del levantamiento e inscripción y se mantendrá durante la vida activa del predio, conforme el estándar técnico adoptado por el GAD Municipal.

7.2. Levantamiento predial. Es el registro de información del predio en el formulario de declaración o ficha predial, con base en variables e indicadores que permitan identificar objetivamente el hecho generador y las características del inmueble, considerando al menos:

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

Artículo 8.- Relación catastro – Registro de la Propiedad. El catastro y el Registro de la Propiedad se articularán conforme la normativa aplicable. La información catastral servirá para fines tributarios y de gestión territorial. La administración municipal promoverá mecanismos de coordinación e intercambio de información con las entidades competentes, a fin de mantener coherencia registral y catastral, en el marco de la ley.

CAPÍTULO II

DETERMINACIÓN TRIBUTARIA, VALORACIÓN, NOTIFICACIÓN Y RECLAMOS

Artículo 9.- Determinación tributaria. La determinación tributaria comprende los actos de la administración municipal encaminados a establecer la existencia del hecho generador, la base imponible y la cuantía del tributo. La administración tributaria registrará las determinaciones en sus bases catastrales, para conocimiento del contribuyente y ejercicio de sus derechos, conforme a la ley.

Artículo 10.- Hecho generador. El hecho generador del impuesto predial urbano y rural se configura por la existencia de un bien inmueble dentro de la jurisdicción cantonal, identificado y registrado en el catastro predial. El catastro incorporará elementos cualitativos y cuantitativos mediante la ficha predial, que sustentan la determinación de la base imponible y del tributo.

Artículo 11.- Valor de la propiedad. Para establecer el valor de la propiedad se considerarán obligatoriamente los siguientes elementos:

- a) Valor del suelo: precio unitario del suelo urbano o rural, determinado por comparación con precios de mercado de predios homogéneos del sector, multiplicado por la superficie del predio;
- b) Valor de edificaciones: valor de las construcciones permanentes calculado mediante el método de reposición; y,
- c) Valor de reposición: valor obtenido aplicando costos actualizados de construcción y depreciación proporcional por vida útil.

Artículo 12.- Notificación del proceso de avalúo. La Dirección Financiera, a través de la dependencia competente, notificará a las personas propietarias o responsables, de conformidad con el Código Tributario, al menos en los siguientes casos:

- a) Al inicio del proceso de levantamiento y avalúo; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para informar el avalúo determinado.

Artículo 13.- Publicidad y acceso a la información. Para fines de transparencia y acceso, el GAD Municipal publicará la información general del proceso de valoración y emisión por los medios institucionales que correspondan, observando las normas sobre protección de datos y demás disposiciones aplicables.

Artículo 14.- Reclamos y recursos. Las y los contribuyentes, responsables o terceros con interés legítimo podrán presentar reclamos y recursos administrativos conforme al Código Tributario y al Código Orgánico Administrativo, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales que correspondan.

CAPÍTULO III

BENEFICIOS TRIBUTARIOS, EMISIÓN Y RECAUDACIÓN

Artículo 15.- Deducciones, rebajas y exenciones. Determinada la base imponible, se aplicarán las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD y demás normativa vigente. Para su procedencia, la o el contribuyente presentará solicitud y/o documentación habilitante dentro de los plazos y condiciones que establezca la administración municipal.

Las solicitudes podrán presentarse hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, salvo los casos que, por su naturaleza, requieran plazos distintos conforme a norma.

Artículo 16.- Contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos. Se establece la contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón, conforme la Ley de Defensa Contra Incendios y normativa aplicable, equivalente al 0,15 por mil ($0,15 \times 1000$) del valor de la propiedad, tanto para predios urbanos como rurales, y será recaudada conjuntamente con el impuesto predial.

Artículo 17.- Emisión de títulos de crédito. Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera dispondrá la emisión de títulos de crédito dentro del plazo previsto en la ley. Los títulos de crédito contendrán los requisitos del Código Tributario y serán remitidos a Tesorería Municipal para su recaudación.

Artículo 18.- Liquidación de créditos. En la liquidación se detallará el tributo, intereses, recargos, descuentos y valores efectivamente cobrados, los cuales se registrarán en los partes diarios de recaudación.

Artículo 19.- Imputación de pagos parciales. Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i) Intereses;
- ii) Tributo;
- iii) Multas y costas.

Si existieren varios títulos, se imputará primero al más antiguo no prescrito.

Artículo 20.- Intereses por mora tributaria. Los tributos devengarán intereses desde el 1 de enero del año correspondiente hasta la fecha de pago, conforme el COOTAD, el Código Tributario y la tasa aplicable definida por la autoridad competente.

Artículo 21.- Certificación de avalúos. La unidad municipal competente emitirá certificaciones de avalúos urbanos y rurales vigentes, previa solicitud y presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal, cuando corresponda.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 22.- Objeto del impuesto urbano. El impuesto a la propiedad urbana grava los predios ubicados dentro de los límites urbanos definidos por el instrumento de ordenamiento territorial vigente y normativa cantonal aplicable.

Artículo 23.- Impuestos aplicables a predios urbanos. Los predios urbanos estarán gravados por los tributos previstos en el COOTAD y normativa pertinente, incluyendo:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a inmuebles no edificados;
- c) Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata y a construcciones obsoletas; y,
- d) Contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 24.- Valoración de predios urbanos. Los predios urbanos serán valorados considerando:

- a) valor del suelo;
- b) valor de edificaciones; y,
- c) valor de reposición, conforme el COOTAD y los parámetros técnicos municipales.

Artículo 25.- Plano del valor del suelo urbano y cuadros. Valor del predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 502 del COOTAD:

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

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

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

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- Características del uso y ocupación del suelo;
- Morfología; y,
- Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

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

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

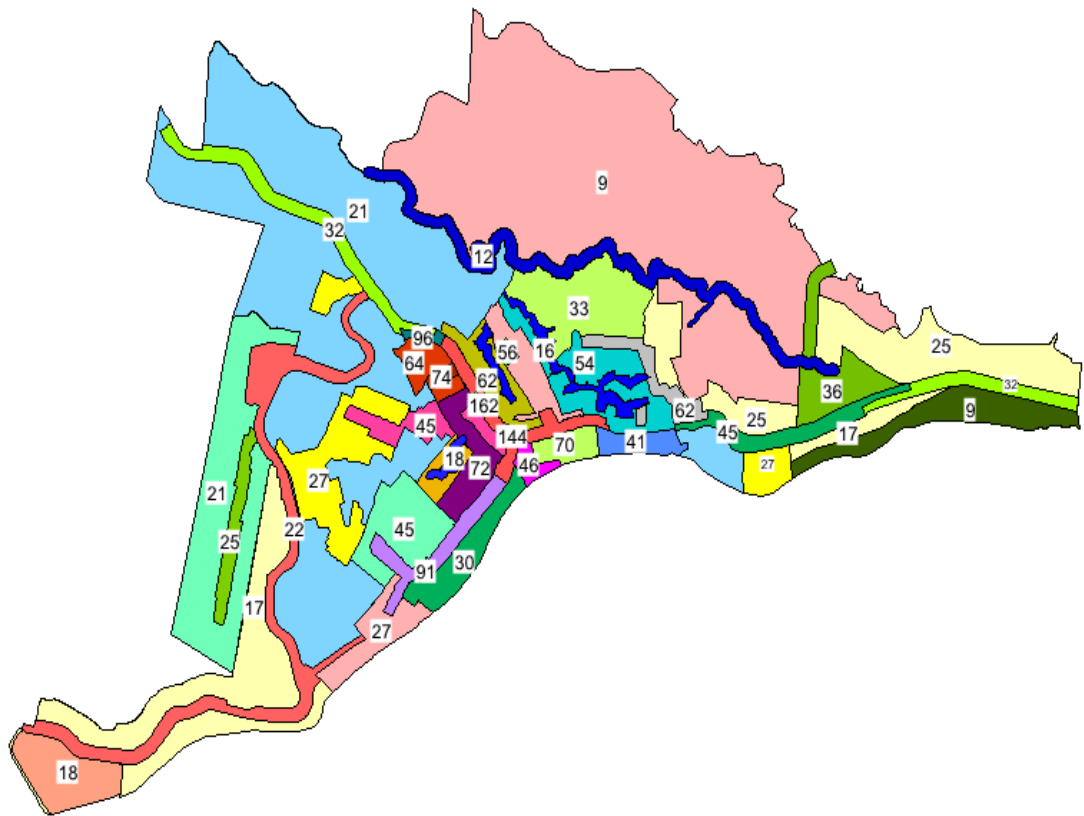
VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CABECERA CANTONAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 3 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	162
2	AREAS RECREACIONALES	144
3	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETAS, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	96
4	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA	91
5	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE HASTA DOS PISOS, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA	89
6	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	74

7	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	72
8	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, BUENA ACCESIBILIDAD, CENTRALIDAD MEDIANA, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS	70
9	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	64
10	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, VÍAS SIN REVESTIMIENTO, ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, MANZANAS REGULARMENTE DEFINIDAS	62
11	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CENTRALIDAD URBANA MEDIANA, BUENA ACCESIBILIDAD	62
12	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS	54
13	AREAS RECREACIONALES	56
14	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA PARCIALMENTE, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	46
15	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	45
16	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, ALTA CIRCULACION VEHICULAR	45
17	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA,	45
18	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL	41
19	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD EN PROCESO DE CONSOLIDACION, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	36
20	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN ACERAS CON BORDILLOS INCOMPLETOS, CAPA DE RODADURA RECUBIERTA CENTRALIDAD BAJA	32
21	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 Y 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, BAJA ACCESIBILIDAD	33
22	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, USO RESIDENCIAL, TOPOGRAFIA IRREGULAR, BAJA DENSI	31

23	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, CON ACERAS Y BORDILLOS INCOMPLETOS, MANZANAS DEFINIDAS, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA, TERRENOS IRREGULARES	30
24	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, SIN ACERAS NI BORDILLOS, MANZANAS DEFINIDAS, BAJA CENTRALIDAD URBANA	27
25	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, MANZANAS NO DEFINIDAS, USO RESIDENCIAL	27
26	BUENA ACCESIBILIDAD, ALUMBRADO PUBLICO, SERVICIOS BASICOS INCOMPLETOS, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS	22
27	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	25
28	ZONA DE EXPANSION URBANA	21
29	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	25
30	ZONA DE EXPANSION URBANA EJE VIAL	25
31	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	17
32	FRANJA PROTECCION ESTERO PITZARA	12
33	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	21
34	ZONA DE PROMOCION RURAL A URBANA	18
35	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD URBANA, , MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	17
36	ZONA DE PROMOCION RURAL A URBANA	9
37	AREAS DE QUEBRADAS	16
38	FRANJA PROTECCION PEÑON DEL RIO BLANCO	9
39	ZONA PROTECCION QUEBRADA	18

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CABECERA CANTONAL DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS



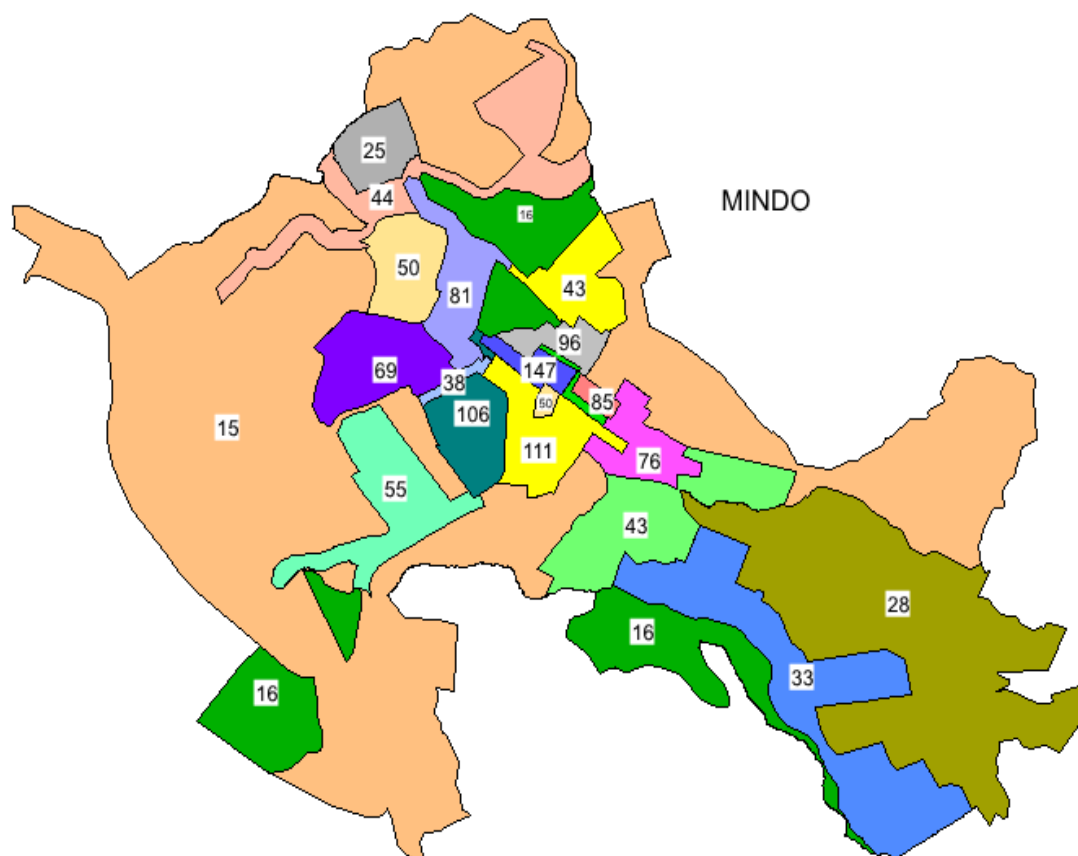
VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA PARROQUIA DE MINDO

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 3 PISOS EN BUENO Y REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS	147

2	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, MUY BUEN ACCESO CON ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA REVESTIDA, EDIFICACIONES DE HASTA 2 PISOS EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, ALTA CENTRALIDAD URBANA, EJE COMERCIAL Y SERVICIOS	118
3	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA	111
4	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, VIVIENDAS DE 2 PISOS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD MEDIANA	106
5	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS COMPLETOS, BUENA ACCESIBILIDAD, USO RESIDENCIAL, CENTRALIDAD BAJA	96
6	SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BUEN ACCESO SIN ACERAS Y BORDILLOS COMPLETOS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, EDIFICACIONES DE 1 PISO EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, MEDIANA CENTRALIDAD URBANA	85
7	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL	81
8	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS PARCIALMENTE DEFINIDAS, SIN VIVIENDAS, USO RESIDENCIAL	76
9	SERVICIOS BÁSICOS COMPLETOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE 1 PISO, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN O NO TERMINADAS, CAPA DE RODADURA NO REVESTIDA, ACCESO SIN ACERAS NI BORDILLOS INCOMPLETOS, USO RESIDENCIAL	69
10	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS	55
11	ZONA EDUCATIVA	50
12	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, EN PROCESO DE CONSOLIDACION URBANA, BAJA CENTRALIDAD, MAL ACCESO INTERNO SIN ACERAS NI BORIDLLOS	44
13	SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, CONSTRUCCIONES DE UN PISO PROEMDIO PEQUEÑAS, EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	43
14	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS	43

15	ZONA DE PROTECCION DE RIO, SERVICIOS BASICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, VIVIENDAS DE HASTA 1 PISO EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION	38
16	ZONA DE CONFORMACIÓN URBANA EN ORIGEN, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS DISPERSAS DE 1 PISO, PASTOS CULTIVADOS	33
17	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	25
18	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	16
19	ZONA DE BAJA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, REGULAR ACCESIBILIDAD, MANZANAS SEMI DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	28
20	ZONA DE BAJA O NULA DENSIDAD, CON SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS PARCIALES, MALA ACCESIBILIDAD, MANZANAS NO DEFINIDAS, VIVIENDAS PRECARIAS, PASTOS CULTIVADOS	15

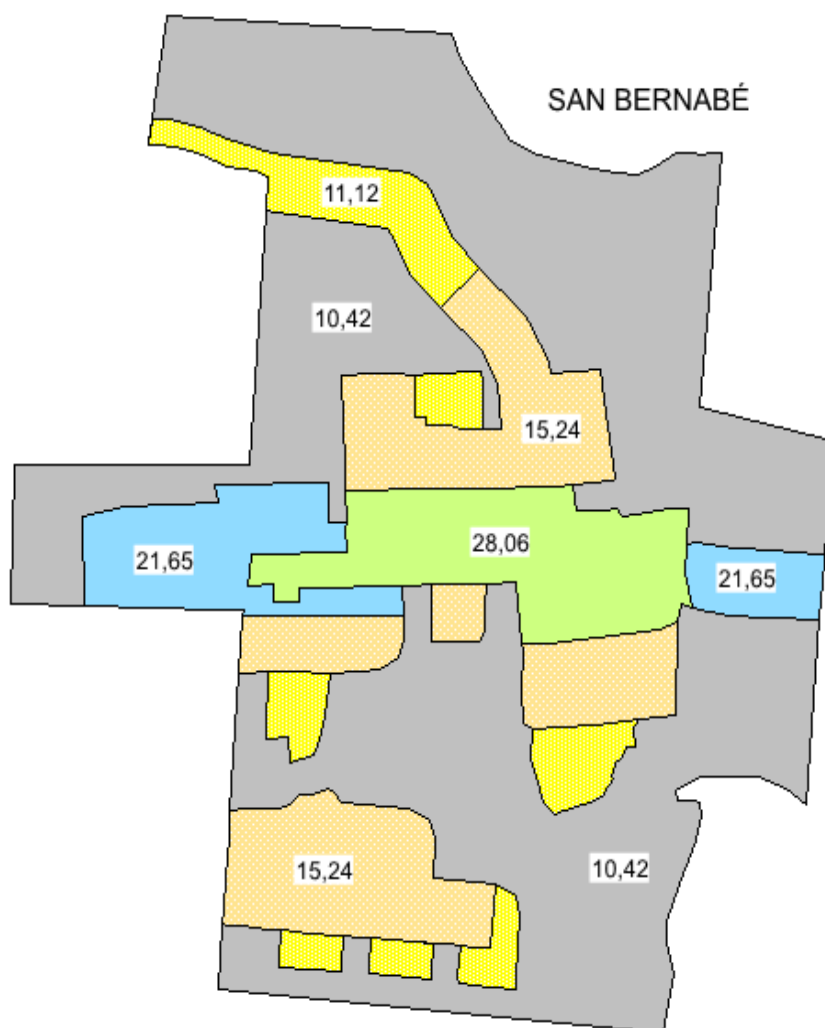
PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA PARROQUIA DE MINDO



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO SAN BERNABE

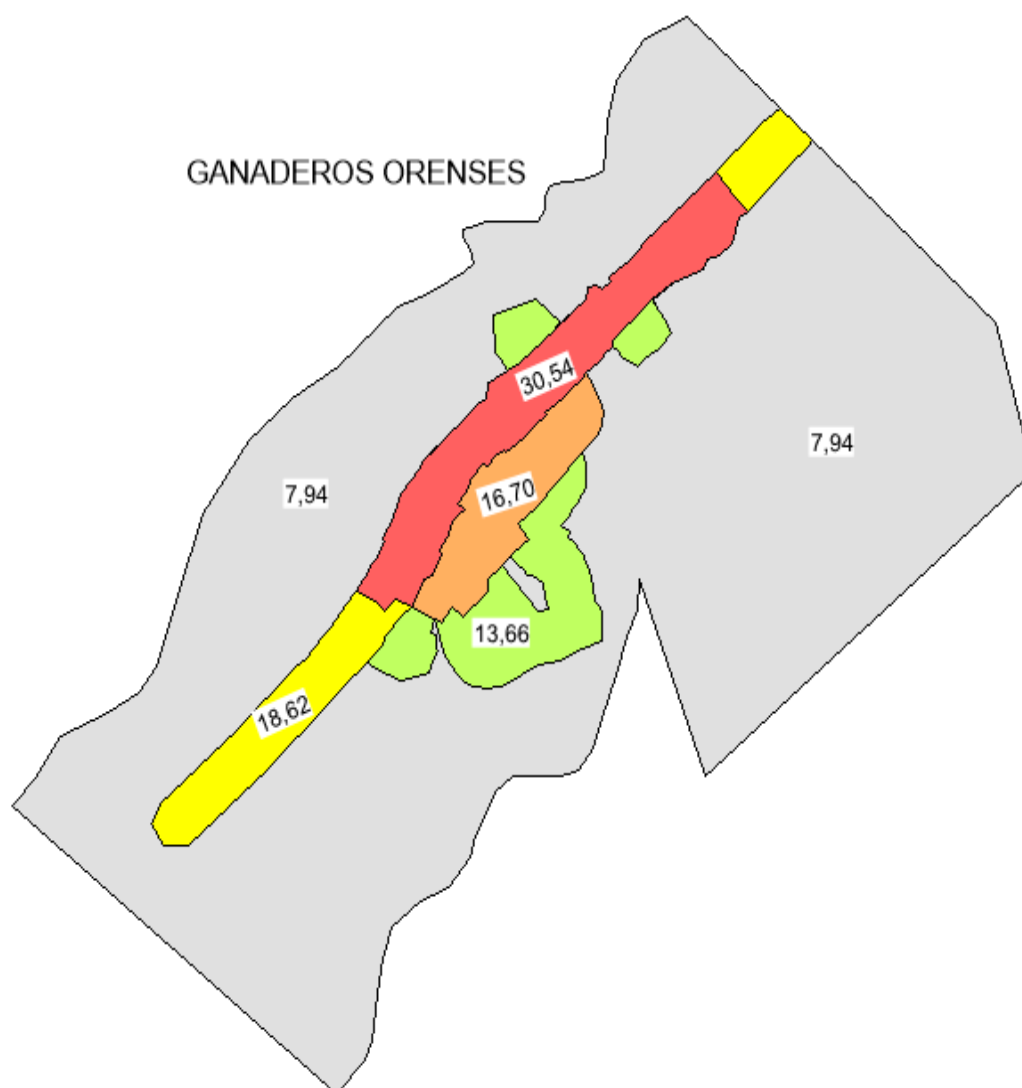
ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, HASTA 3 PISOS, ACCESIBILIDAD BUENA	28.06
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA ,ALTA CENTRALIDAD, UN PISO, ACCESIBILIDAD BUENA	21.65
3	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	15.24
4	BASICOS INCOMPLETOS, NO DISPONE COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD BAJA, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	11.12
5	NO DISPONE DE BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD BAJA, SIN EDIFICACIONES, MALA ACCESIBILIDAD	10.42

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CENTRO POBLADO SAN BERNABE



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO GANADEROS ORENSES

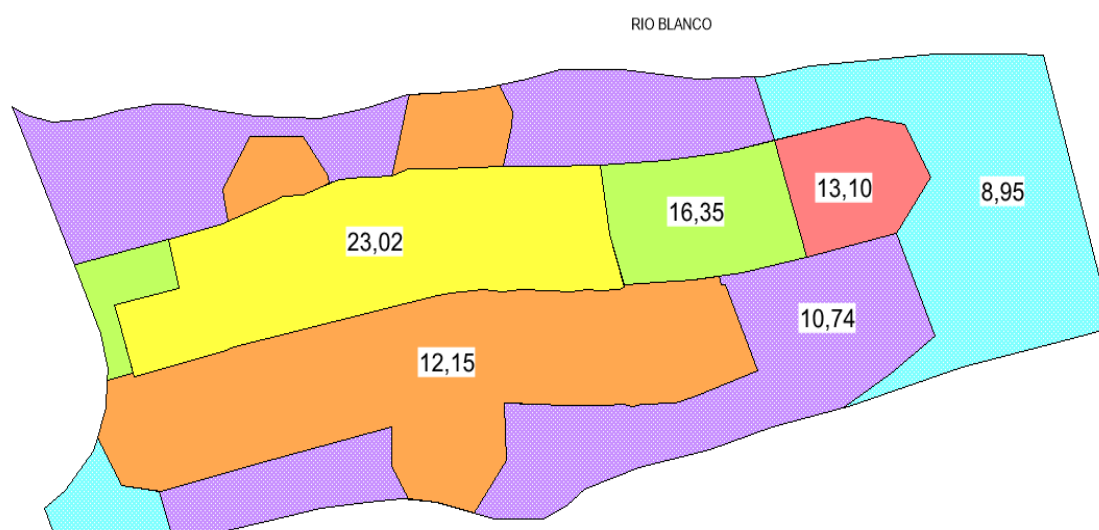
ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, ENTRE 1 Y 2 PISOS, ACCESIBILIDAD BUENA	30.54
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, BAJA CENTRALIDAD, SIN EDIFICACIONES, ACCESIBILIDAD BUENA	18.62
3	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, UN PISO, REGULAR ACCESIBILIDAD	16.70
4	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, SIN EDIFICACIONES, REGULAR ACCESIBILIDAD	13.66
5	SIN SERVICIOS BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD BAJA, SIN EDIFICACIONES, MALA ACCESIBILIDAD	7.94



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO RIO BLANCO

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, CAPA DE RODADURA RÍGIDA, BUENA ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	23.02
2	BASICOS COMPLETOS, ALTA CENTRALIDAD, CAPA DE RODADURA RÍGIDA, BUENA ACCESIBILIDAD, ENTRE 1 Y 2 PISOS	16.35
3	BASICOS COMPLETOS, BAJA CENTRALIDAD, CAPA DE RODADURA RÍGIDA, MALA ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	13.10
4	NO TIENE BASICOS, CENTRALIDAD MEDIA, CAPA DE RODADURA TIERRA LASTRE, REGULAR ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	12.15
5	BASICOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD BAJA, SIN CAPA DE RODADURA, MALA ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	10.74
6	BASICOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD MEDIA, SIN CAPA DE RODADURA, REGULAR ACCESIBILIDAD, SIN EDIFICACIONES	8.95

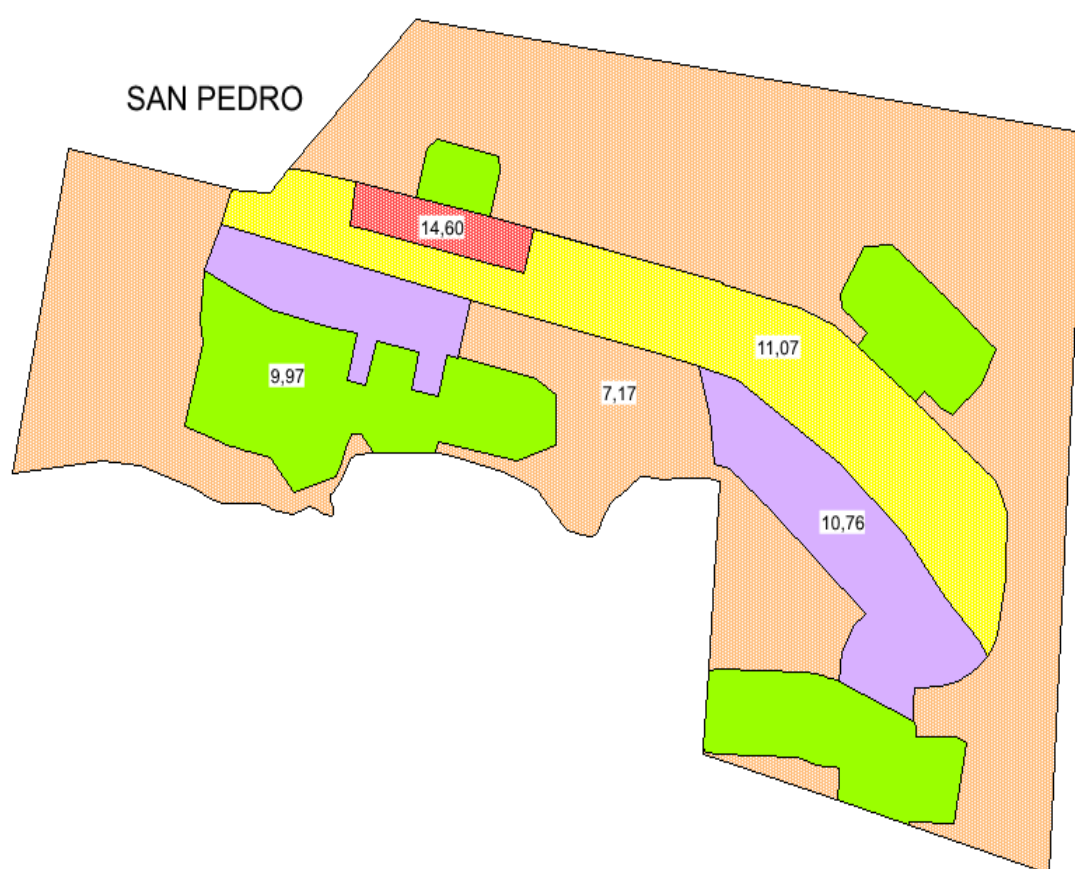
PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CENTRO POBLADO RIO BLANCO



VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026-2027
AREA URBANA CENTRO POBLADO SAN PEDRO

ZONA	DESCRIPCIÓN	VALOR M2 (USD)
1	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, CENTRALIDAD BUENA, DE UN PISO, ACCESIBILIDAD BUENA	14.60
2	BASICOS Y COMPLEMENTARIOS COMPLETOS, CENTRALIDAD BUENA, HASTA 2 PISOS, ACCESIBILIDAD BUENA	11.07
3	BASICOS COMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD REGULAR, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	10.76
4	BASICOS INCOMPLETOS, COMPLEMENTARIOS INCOMPLETOS, CENTRALIDAD REGULAR, UN PISO, ACCESIBILIDAD REGULAR	9.97
5	SIN BASICOS NI COMPLEMENTARIOS, CENTRALIDAD MALA, SIN CONSTRUCCIONES, ACCESIBILIDAD MALA	7.17

PLANO DEL VALOR DEL SUELO ZONA URBANA CENTRO POBLADO SAN PEDRO



Artículo 26.- Factores de afectación del valor del suelo urbano. Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

a) Coeficiente de Localización:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote Esquinero	0,00
Lotes en cabecera, Manzanero, Intermedio, en L, en T, en Cruz, Manzanero Triangular, Triangular, en Callejón, Interior.	0,84

b) Coeficiente de Topografía:

DENOMINACIÓN	% DE DESCUENTO
Lote a Nivel	1,00
Lote Bajo nivel	0,92
Lote sobre nivel, con Pendiente Ascendente	0,90
Lote con Pendiente descendente	0,88
Lote con relieve accidentado	0,80

c) Coeficiente de Relación fondo (f) – frente (F):

Área (m2)	% DE DESCUENTO PARA $f/F < 2.5$	% DE DESCUENTO PARA $2.5 < f/F < 3.5$	% DE DESCUENTO PARA $f/F > 3.5$
1 – 100	0,00	4,00	12,00
101 – 200	0,00	4,00	12,00
201 – 300	0,00	4,00	12,00
301 – 400	0,00	4,00	12,00
401 – 500	0,00	4,00	8,00
Mayor a 500	0,00	4,00	8,00

a. Coeficiente de Superficie:

SUPERFICIE DEL LOTE (m2)	% DE DESCUENTO
Menor a 1.000	0,00
De 1.000 – 2.000	10,00
Mayor a 2.000	20,00

Para efectos de ingreso en la fórmula, los coeficientes se ingresan en formato decimal, y es necesario substraer el porcentaje de descuento del 100 %.

$$V_s = Z_g \cdot A \cdot (a \cdot W_1 + b \cdot W_2 + c \cdot W_3 + d \cdot W_4)$$

Los coeficientes de ponderación de los factores (generales) son los siguientes: Para la ciudad de San Miguel de los Bancos:

$$W_1 = 0.3 \quad W_2 = 0.2 \quad W_3 = 0.3 \quad W_4 = 0.2$$

Para la ciudad de Mindo:

$$W_1 = 0.3 \quad W_2 = 0.3 \quad W_3 = 0.2 \quad W_4 = 0.2$$

En la fórmula, tenemos que:

Z_g = Valor zonal máximo (en dólares/m²) A = Área del lote (m²)

W_1 = Peso del factor localización y forma W_2 = Peso del factor topografía

W_3 = Peso del factor fondo - frente W_4 =
Peso del factor superficie

a = Coeficiente de localización b

= Coeficiente de topografía

c = Coeficiente de relación fondo – frente d

= Coeficiente de superficie

2) Valor de edificaciones

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

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

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

Artículo 27.- Valoración de edificaciones urbanas. El valor de edificaciones se determinará mediante método de reposición, considerando tipología, materiales, estado, antigüedad, conservación, instalaciones y demás variables técnicas municipales.

CUADRO DE COEFICIENTES DE REPOSICIÓN

RELACIONES A METRO CUADRADO SAN MIGUEL DE LOS BANCOS 2025

CIMENTOS	2025	PUERTAS EXTERIORES	2025	CLOSET	2025
pedra	4,98	Madera Rústica	1,06	Madera Rústica	8,42
hormig ciclopeo	8,60	Madera Tamborada	3,63	Madera tamborada	17,21
zapatas	13,44	Madera Fina	6,28	Madera fina	18,92
vigas	9,33	Hierro	5,11	PINTURA	
lozas	27,30	Enrollable Metálica	2,33	Artesanal	6,38
pilotes madera	3,30	Aluminio/Vidrio	4,48	Caucho	8,31
pilotes Horm Arm	7,52	PUERTAS INTERIORES		Esmalte	14,95
CADENAS		Madera Rústica	1,71	Barniz	19,05
madera	4,70	Madera Tamborada	10,90	Aceites	7,52
Hormigón Armado	14,28	Madera Fina	18,69	FACHADA	
COLUMNAS		Hierro	8,42	Vidrio	28,94
caña	2,10	Aluminio/Vidrio	20,24	Mármol	59,31
madera	8,88	VENTANAS		Grafiado	16,93
hierro	12,24	Hierro	13,42	ENERGIA ELECTRICA	
hormigón	18,67	Madera	10,60	Vista	5,11
trabada soportan	5,19	Aluminio	20,77	Empotrada	7,30
VIGAS		VIDRIOS		Mixta	6,06
madera	3,08	Claros	2,80	SANITARIAS	
hierro	18,65	Obscuros	5,70	Vista	6,15
Hormigón Armado	15,46	PROTEC, VENTA		Empotrada	10,59
ENTREPISO		Madera	2,66	Mixta	6,34
madera	9,72	Hierro	3,77	Fosa Séptica.	1,63
hierro	22,97	Aluminio	12,80	Letrina	4,12
Hormigón Armado	49,33	Enrollable Metálica	7,30	ESPECIALES	
PAREDES		ENLUCIDOS		Ascensor	148,50
No tiene	0	Arena Cemento	16,80	Aire Acondicionado	24,44
Caña	12,48	TUMBADOS		Ventilación Mecánica	38,77
Ladrillo/Bloque	16,30	Fibra Mineral	14,39	sistema contraincendios	7,47
Madera	26,13	Madera Rústica	9,36	PIEZAS SANITARIAS	
Piedra	24,56	Madera Tratada	23,02	Económico	4,05
Panel Fibro Cem	18,61	Media Duela	20,97	Medio	9,31
Prefabric Hormi.	20,78	Arena Cemento	16,41	De Lujo	12,77
CUBIERTA		CUBIERTA		COCINA	
Caña	4,74	Teja común	60,22	Económico	2,45
Madera Rústica	8,38	Zinc	26,16	Normal	13,13
Madera Tratada	14,26	FibroCemento.	43,14	Lujosa	28,89
Metálica	15,89	Galvalumen Acero	45,70	PISOS	
Hormigón Arm.	115,92	Metálico Acústico	65,09	Cemento	32,06
ESCALERAS		Hormigón Armado	45,38	Baldosa	37,67
Madera	2,24			Media Duel.	12,36
Hierro	3,78			Parquet-Vinil	24,67
Hormigón Arm.	9,90			Duela-Tablon	15,51
				Marmetón	45,89
				Mármol	94,83
				Cerámica	43,60

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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Rural

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1	1	1	1	1	1	1
03-abr	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
05-jun	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
07-ago	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
09-oct	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-dic	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,7	0,61	0,61
					1		
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37

35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,5 1	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,4 9	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,4 7	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,4 5	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,4 3	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,4 2	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,3 9	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,3 7	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,3 4	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,3 6	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,3 3	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,3 2	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,3 1	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,2 9	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,2 8	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,2 7	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,2 6	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,2 6	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,2 5	0,2	0,2

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 28.- Base imponible urbana. La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando rebajas, deducciones y exenciones legalmente previstas.

Artículo 29.- Impuesto adicional por inmuebles no edificados o construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. Se aplicarán las alícuotas adicionales previstos en el COOTAD para inmuebles no edificados y construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata, una vez cumplidas las condiciones legales y notificaciones correspondientes.

Artículo 30.- Impuesto a inmuebles no edificados. Se aplicará el recargo anual previsto en el COOTAD a los inmuebles no edificados, hasta que se produzca la edificación, conforme condiciones legales.

Artículo 31.- Tarifa del impuesto predial urbano. La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2026–2027 será de 1,02 por mil (1,02 x 1000) aplicada sobre la base imponible.

Artículo 32.- Liquidación acumulada. Si una persona propietaria posee varios predios en la misma jurisdicción cantonal, se sumarán los valores imponibles, aplicándose las deducciones permitidas por ley, conforme el COOTAD.

Artículo 33.- Exención por zonas urbano-marginales. Estarán exentos del impuesto predial urbano los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU), conforme definiciones y delimitación aprobadas por ordenanza cantonal.

Artículo 34.- Predios en condominio, derechos y acciones. En caso de condominio o derechos y acciones, podrá solicitarse la determinación proporcional en el catastro, conforme COOTAD, Ley de Propiedad Horizontal y normativa aplicable.

Artículo 35.- Época de pago y descuentos. El impuesto predial urbano se pagará dentro del año fiscal. Podrá pagarse desde el 1 de enero. Los pagos de enero a junio accederán a descuentos conforme escala:

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

Desde el 1 de julio se aplicará el recargo previsto en el COOTAD. Vencido el año fiscal, se generarán recargos, intereses y, de ser el caso, cobro coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 36.- Objeto del impuesto rural. El impuesto a la propiedad rural grava los predios ubicados fuera de los límites urbanos definidos para el cantón, conforme normativa de ordenamiento territorial y el COOTAD.

Artículo 37.- Tributos aplicables a predios rurales. Los predios rurales estarán gravados por:

- a) Impuesto a los predios rurales; y,
- b) Contribución adicional a favor del Cuerpo de Bomberos del cantón, conforme norma aplicable.

Artículo 38.- Valoración de la propiedad rural. Los predios rurales se valorarán conforme COOTAD, considerando:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

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

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

1. Valor del suelo

Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos

estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

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

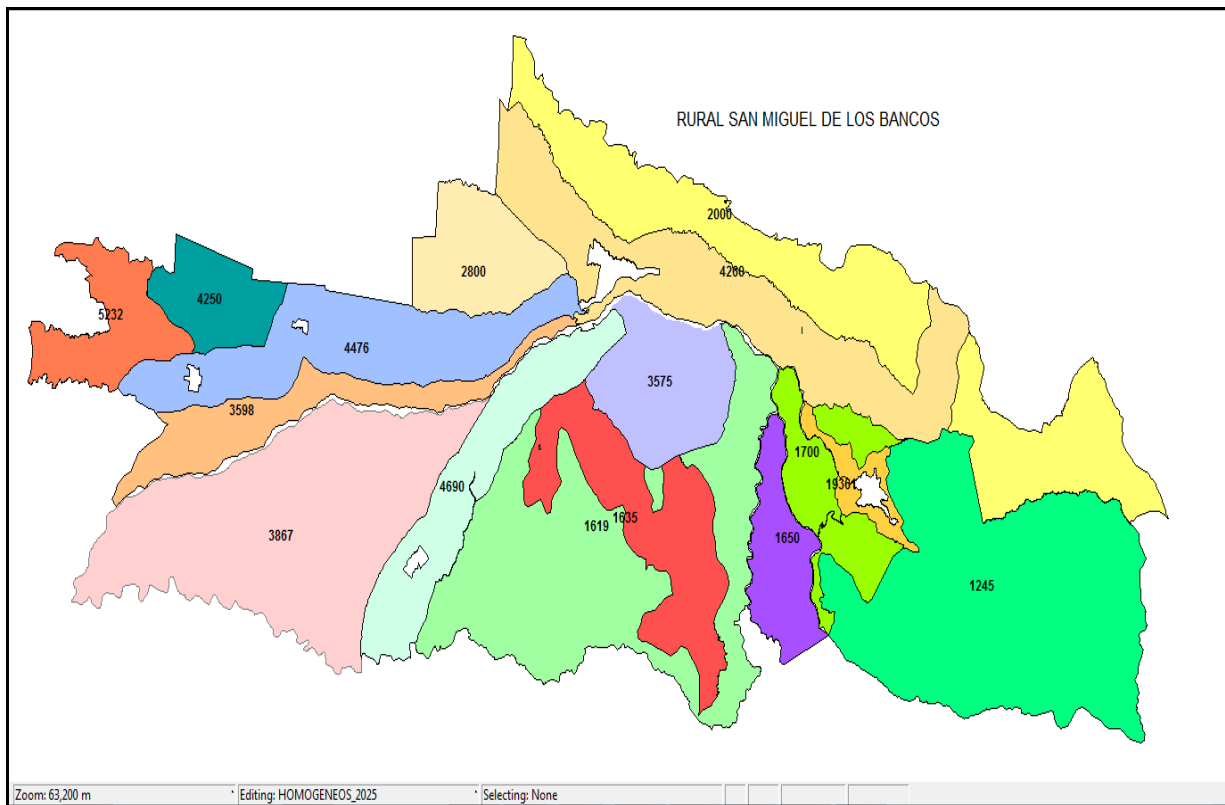
Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA), que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, que se expresa en el siguiente cuadro: La metodología considerará sectores homogéneos, variables de infraestructura y servicios, accesibilidad, topografía y calidad agrológica.

CUADRO DE VALORES DE SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DE SUELO 1	CALIDAD DE SUELO 2	CALIDAD DE SUELO 3	CALIDAD DE SUELO 4	CALIDAD DE SUELO 5	CALIDAD DE SUELO 6	CALIDAD DE SUELO 7	CALIDAD DE SUELO 8
S.H. 4.11	158,333	141,667	120,000	100,000	86,667	70,000	50,000	30,000
S.H. 4.12	110,833	99,167	84,000	70,000	60,667	49,000	35,000	21,000
S.H. 4.1	31,116	27,840	23,582	19,652	17,032	13,756	9,826	5,896
S.H. 5.1	7,783	6,963	5,898	4,915	4,260	3,441	2,458	1,475
S.H. 5.2	7,046	6,305	5,340	4,450	3,857	3,115	2,225	1,335
S.H. 5.3	3,654	3,269	2,769	2,308	2,000	1,615	1,154	692
S.H. 5.4	8,342	7,464	6,322	5,268	4,566	3,688	2,634	1,581
S.H. 5.5	8,311	7,436	6,299	5,249	4,549	3,674	2,624	1,575
S.H. 5.6	9,558	8,552	7,244	6,037	5,232	4,226	3,018	1,811
S.H. 5.7	7,764	6,947	5,885	4,904	4,250	3,433	2,452	1,471
S.H. 5.8	6,573	5,881	4,982	4,152	3,598	2,906	2,076	1,245
S.H. 5.9	5,115	4,577	3,877	3,231	2,800	2,262	1,615	969
S.H. 5.31	6,531	5,844	4,950	4,125	3,575	2,888	2,063	1,238
S.H. 5.32	2,958	2,646	2,242	1,868	1,619	1,308	934	560
S.H. 6.3	2,816	2,520	2,134	1,779	1,541	1,245	889	534



El sector Homogéneo 4.11 se aplicará con fines tributarios para las propiedades rurales aledañas a la cabecera parroquial de Mindo, cuyas superficies oscilen entre 0,0001 hasta 1,0000 hectáreas, excluyéndose sus recintos; y, el Sector Homogéneo 4.12 para los predios de superficies de 0,0001 hasta 1,0000 hectárea, se aplicará, en todo el territorio cantonal incluyéndose los recintos.

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

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

CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS (forma del predio, poblaciones cercanas, superficie)

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO (tipo de riesgos, erosión, drenaje)

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

1. Valor de edificaciones

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

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

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

GADM DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS							
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL							
Constante de reposición	Valor						Fecha: 14/12/2023
1 piso	19.8000						
+1 piso	19.8000						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Madera Común	0.442	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.161	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.501	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.702	Arena-Cemento	0.21	Arena-Cemento	0.285	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0	Grafiado	0.425		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.521	Champiado	0.404	Baños	
Bloque	0.468	Marmeton	2.192	Fibro Cemento	0.663	No tiene	0
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.121	Fibra Sintética	2.212	Letrina	0.031
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.5	Estuco	0.404	Baño Común	0.053
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738			Medio Baño	0.097
Tapial	0.468	Parquet	1.423	Cubierta		Un Baño	0.133
		Vinyl	0.365	Arena-Cemento	0.31	Dos Baños	0.266
Vigas y Cadenas		Duela	0.398	Baldosa Cemento	0.205	Tres Baños	0.399
No tiene	0	Tablon / Gress	1.423	Baldosa Cerámica	0.738	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	Azulejo	0.649	+ de 4 Baños	0.666
Hierro	0.57	Azulejo	0.649	Fibro Cemento	0.637		
Madera Común	0.369			Teja Común	0.791	Eléctricas	
Caña	0.117	Revestimiento Interior		Teja Vidriada	1.24	No tiene	0
Madera Fina	0.617	No tiene	0	Zinc	0.422	Alambre Exterior	0.594
		Madera Común	0.659	Polietileno	0	Tubería Exterior	0.625
Entre Pisos		Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Madera Fina	3.726	Rubero	0		
Hormigón Armado	0.95	Arena-Cemento	0.424	Paja-Hojas	0.117		
Hierro	0.633	Tierra	0.24	Cady	0.117		
Madera Común	0.387	Marmol	2.995	Tejuelo	0.409		
Caña	0.137	Marmeton	2.115				
Madera Fina	0.422	Marmolina	1.235	Puertas			
Madera y Ladrillo	0.37	Baldosa Cemento	0.6675	No tiene	0		
Bóveda de Ladrillo	1.197	Baldosa Cerámica	1.224	Madera Común	0.642		
Bóveda de Piedra	1.197	Grafiado	1.136	Caña	0.015		
		Champiado	0.634	Madera Fina	1.27		
Paredes				Aluminio	1.662		
No tiene	0	Revestimiento Exterior		Enrollable	0.863		
Hormigón Armado	0.9314	No tiene	0	Hierro-Madera	1.201		
Madera Común	0.673	Arena-Cemento	0.197	Madera Malla	0.03		
Caña	0.36	Tierra	0.087	Tol Hierro	1.169		
Madera Fina	1.665	Marmol	0.9991				
Bloque	0.814	Marmeton	0.702	Ventanas			
Ladrillo	0.73	Marmolina	0.4091	No tiene	0		
Piedra	0.693	Baldosa Cemento	0.2227	Hierro	0.305		
Adobe	0.605	Baldosa Cerámica	0.406	Madera Común	0.169		
Tapial	0.513	Grafiado	0.379	Madera Fina	0.353		
Bahareque	0.413	Champiado	0.2086	Aluminio	0.474		
Fibro-Cemento	0.7011			Enrollable	0.237		
Escalera		Revestimiento Escalera		Hierro-Madera	1		
No Tiene	0	No tiene	0	Madera Malla	0.063		
Hormigón Armado	0.101	Madera Común	0.03				
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Caña	0.015	Cubre Ventanas			
Hormigón Simple	0.094	Madera Fina	0.149	No tiene	0		
Hierro	0.088	Arena-Cemento	0.017	Hierro	0.185		
Madera Común	0.069	Marmol	0.103	Madera Común	0.087		
Caña	0.0251	Marmeton	0.0601	Caña	0		
Madera Fina	0.089	Marmolina	0.0402	Madera Fina	0.409		
Ladrillo	0.044	Baldosa Cemento	0.031	Aluminio	0.192		
Piedra	0.06	Baldosa Cerámica	0.0623	Enrollable	0.629		
		Grafiado	0	Madera Malla	0.021		
		Champiado	0				
Cubierta				Closets			
Hormigón Armado	1.86			No tiene	0		
Hierro	1.309			Madera Común	0.301		
Estereoestructura	7.954			Madera Fina	0.882		
Madera Común	0.55			Aluminio	0.192		
Caña	0.215						
Madera Fina	1.654						

Artículo 39.- Base imponible rural. La base imponible rural se determina a partir del valor de la propiedad aplicando las deducciones, rebajas, exenciones y exoneraciones previstas en la normativa vigente.

Artículo 40.- Valor imponible acumulado por propietario. Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los predios que una misma persona posea en el cantón, previa deducción legal.

Artículo 41.- Tarifa del impuesto predial rural. La tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2026–2027 será de 0,90 por mil (0,90 x 1000) aplicada sobre la base imponible.

Artículo 42.- Copropiedad en predios rurales. En caso de copropiedad, podrán solicitarse avalúos proporcionales, prorrateo de títulos y aplicación de tarifa según el valor proporcional, conforme las reglas del COOTAD y normativa aplicable.

Artículo 43.- Forma y plazo de pago. El pago del impuesto rural podrá efectuarse en dos dividendos:

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

Los pagos realizados hasta quince (15) días antes de dichas fechas accederán al descuento anual previsto en la normativa aplicable. El vencimiento anual será el 31 de diciembre.

Artículo 44.- Tasa por cambio de nombre e ingreso/modificación catastral. La Dirección Financiera, a través de Rentas o la unidad competente, emitirá títulos de crédito por concepto de cambio de nombre, ingreso al catastro o modificaciones de ficha predial urbana o rural. La tasa será del 0,05 por mil (0,0005) sobre el valor catastral, con un máximo de USD 100,00.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45.- Vigencia. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial municipal, en el dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, conforme el COOTAD.

Artículo 46.- Derogatoria. A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan derogadas todas las ordenanzas y disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal a los veinte y dos días de diciembre de dos mil veinticinco.


Firmado electrónicamente por:
LUIS EDUARDO SUQUI
MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN


Firmado electrónicamente por:
ROBERTO DANY PEREZ
SISA
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del GAD Municipal San Miguel de Los Bancos, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PARA EL BIENIO 2026–2027** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Ordinaria el 18 de diciembre de

dos mil veinticinco y en segundo debate en Sesión Ordinaria realizada el 22 de diciembre de dos mil veinticinco - **LO CERTIFICO.** -



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO DANY PÉREZ
SISA**

Validar únicamente con FirmaBC

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa

SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, PARA EL BIENIO 2026–2027** la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322, 323 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal. **EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.** -

San Miguel de Los Bancos, 30 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS EDUARDO SUQUI
MOROCHO**

Validar únicamente con FirmaBC

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho

ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito secretario general del GAD Municipal de San Miguel de Los Bancos CERTIFICA **QUE:** el Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, alcalde del Cantón San Miguel de Los Bancos, proveyó y firmó la ordenanza que antecede en la fecha San Miguel de Los Bancos, 30 de diciembre de 2025.

LO CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:
**ROBERTO DANY PÉREZ
SISA**

Validar únicamente con FirmaBC

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa

SECRETARIO GENERAL

MUNICIPIO SAN MIGUEL DE LOS BANCOS



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.