

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Santa Ana de Cotacachi: Reformatoria a la Ordenanza que regula la prestación del servicio de aseo público, recolección y tratamiento de residuos sólidos** 2
- **Cantón Montúfar: Que regula la formación de catastros prediales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026 - 2027** 16



ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La “**ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI**”, fue publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 413, de fecha 17 de abril de 2018, la cual tiene por objeto regular la generación, clasificación, barrido, recolección, disposición final y tratamiento de los residuos y desechos sólidos del cantón Cotacachi.

Así también, el 24 de octubre de 2018, se publicó en el Registro Oficial Suplemento Nro. 354 la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI**, dentro de la cual se reformó varios artículos de este cuerpo normativo con la finalidad de establecer una diferenciación respecto a las comunidades de la parte baja de la parroquia García Moreno.

El 09 de octubre de 2025, a través de comunicado oficial emitido por el Ministerio de Ambiente y Energía, se informó a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la decisión del Gobierno Nacional de desvincular la tasa de recolección de basura (TRB) de la facturación del servicio público de energía eléctrica. Esta medida se sustenta en la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica, la cual prohíbe que la TRB esté vinculada, directa o indirectamente, a las tarifas o al consumo de energía. Es así que, desde octubre de 2025, las Empresas Eléctricas de Distribución dejaron de incorporar ese valor en las planillas de consumo a los usuarios, dicha disposición fue aplicable a los GAD's Municipales que mantenían un cobro desproporcionado como tasa de recolección de residuos, el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi no se encuentra dentro de ese grupo de gobierno autónomos. Por lo tanto, se extendió el cobro hasta la finalización de los convenios que son 31 de diciembre de 2025.

La gestión integral de los desechos sólidos constituye una de las competencias exclusivas del Municipio de Cotacachi, en virtud de lo establecido en la normativa actual, los servicios públicos y la administración municipal. La recolección, transporte y disposición final de los residuos generados en el Cantón demandan una estructura operativa y financiera estable que garantice la continuidad, calidad y sostenibilidad del servicio.

Durante los últimos años, el cobro de la tasa por recolección de desechos sólidos se realizó a través del cobro de la tasa en la planilla de luz eléctrica mecanismo que ya no es permitido por los cambios normativos y las disposiciones emitidas por los organismos estatales. Esta situación ha generado la necesidad urgente de adoptar un esquema propio, actualizado y jurídicamente viable para asegurar la correcta recaudación de la tasa de recolección de desechos sólidos en el Cantón, misma que constituye la principal fuente de financiamiento para la prestación de los servicios públicos.

En este contexto, se hace necesario establecer un nuevo marco normativo que faculte al Gobierno Municipal el asumir directamente el cobro de la tasa, implementando medidas propias, técnicas y administrativas que se ajusten a las disposiciones legales vigentes. Esta normativa busca asegurar transparencia, equidad tarifaria, sostenibilidad financiera y la continuidad del servicio, en beneficio de todos los habitantes del Cantón.

Con lo expuesto, es preciso contar con un mecanismo propio para el cobro de la tasa de recolección de desechos sólidos, lo que conllevará a que sean administrados de manera correcta y eficiente.

Por lo que se pone a consideración para el trámite de revisión y aprobación la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI”**.

Lo expresado anteriormente justifica de forma amplia la presentación de este proyecto de Ordenanza Reformatoria.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador (en adelante Constitución), en su artículo 1 determina: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

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

Que, el numeral 27 del artículo 66 de la Constitución establece: “El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza”;

Que, el numeral 6 del artículo 83 de la Constitución indica: “Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible”;

Que, conforme al artículo 226 de la Constitución, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley;

Que, la Constitución en el artículo 227 establece: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

Que, la Constitución en su artículo 238 indica: “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”;

Que, el artículo 240 de la Constitución determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. [...] Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

Que, el numeral 4 del artículo 264 de la Constitución determina: “Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley”;

Que, el literal d) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), establece: “La recuperación y conservación de la naturaleza y el mantenimiento de medio ambiente sostenible y sustentable”;

Que, el artículo 5 del COOTAD, señala que los gobiernos municipales además de la autonomía política y financiera, tendrán autonomía administrativa: “[...] La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley [...]”;

Que, el artículo 7 del COOTAD menciona: “Facultad normativa. - 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 [...]”;

Que, el artículo 53 del COOTAD establece respecto a la naturaleza jurídica que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y

competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón”;

Que, el literal k) del artículo 54 del COOTAD establece como una de las funciones del GAD Municipal la siguiente: “Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales”;

Que, los literales d) y e) del artículo 55 del COOTAD establecen como competencias exclusivas del GAD Municipal las siguientes: “[...] Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, **manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental** y aquellos que establezca la ley; y Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el numeral a) del artículo 57 del COOTAD instituye como una de las atribuciones del concejo municipal, la siguiente: “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”;

Que, el artículo 136 del COOTAD con relación al ejercicio de las competencias de gestión ambiental indica: “De acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, el ejercicio de la tutela estatal sobre el ambiente y la corresponsabilidad de la ciudadanía en su preservación, se articulará a través de un sistema nacional descentralizado de gestión ambiental, que tendrá a su cargo la defensoría del ambiente y la naturaleza a través de la gestión concurrente y subsidiaria de las competencias de este sector, con sujeción a las políticas, regulaciones técnicas y control de la autoridad ambiental nacional, de conformidad con lo dispuesto en la ley [...] **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecerán, en forma progresiva, sistemas de gestión integral de desechos**, a fin de eliminar los vertidos contaminantes en ríos, lagos, lagunas, quebradas, esteros o mar, aguas residuales provenientes de redes de alcantarillado, público o privado, así como eliminar el vertido en redes de alcantarillado”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece dentro de las decisiones legislativas 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. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté

acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley”;

Que, el artículo 431 del COOTAD señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de manera concurrente establecerán las normas para la gestión integral del ambiente y de los desechos contaminantes que comprende la prevención, control y sanción de actividades que afecten al mismo. Si se produjeren actividades contaminantes por parte de actores públicos o privados, el gobierno autónomo descentralizado impondrá los correctivos y sanciones a los infractores sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar y pondrán en conocimiento de la autoridad competente el particular, a fin de exigir el derecho de la naturaleza contemplado en la Constitución”;

Que, el artículo 566 del COOTAD establece: “Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. **Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios** [...]”;

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

Que, el artículo 3 del Código Tributario prescribe: “Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”;

Que, el artículo 11 de la norma ibidem indica: “Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán a partir de su publicación en el Registro Oficial, salvo que se establezcan fechas de vigencia posteriores a la misma. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores”;

Que, los numerales 7 y 8 del artículo 27 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante COAM) establecen como facultades de los GAD Municipales las siguientes: “6. Elaborar e implementar planes, programas y proyectos sobre la gestión integral de residuos y desechos no peligrosos y sanitarios generados en su jurisdicción, en especial para la prestación del servicio público de separación en la fuente, almacenamiento temporal, barrido, recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento o disposición final de residuos o desechos sólidos no peligrosos y

sanitarios, así como establecer incentivos para los actores que participen en dicha gestión; y, 7. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y/o desechos sólidos para prevenirlos, aprovecharlos, valorizarlos o disponerlos correctamente”;

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

Que, el literal f) del artículo 574 del Reglamento General al Código Orgánico del Ambiente, con relación a la gestión de los desechos sólidos establece: “Prestar el servicio de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios, siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en la normativa secundaria correspondiente”;

Que, el artículo 579 de la norma ibidem prescribe: “El servicio público para la gestión integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos deberá ser prestado por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos bajo el modelo de gestión adoptado de conformidad con la Ley y la norma secundaria que emita la Autoridad Ambiental Nacional para el efecto”;

Que, el artículo 590 del Reglamento General al Código Orgánico del Ambiente establece: “La recolección es la acción de retirar, recoger y colocar los residuos y desechos sólidos no peligrosos en el equipo destinado a transportarlos hasta las estaciones de transferencia o sitios de aprovechamiento previo a la disposición final. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, deberán garantizar la prestación del servicio de recolección de residuos y desechos sólidos no peligrosos, distinguiendo entre orgánicos, reciclables y desechos, considerando un análisis de caracterización, cantidad, cobertura, rutas, frecuencias, horarios y tecnología de acuerdo a las características del cantón”;

Que, el artículo 591 de la norma ibidem establece: “El transporte es el movimiento de residuos y desechos a través de cualquier medio de transporte conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán realizar el traslado de los residuos y desechos sólidos no peligrosos desde el lugar de su almacenamiento temporal hasta un centro de acopio de residuos sólidos no peligrosos, estación de transferencia o sitio de disposición final. Para el transporte de residuos y desechos vía marítima o fluvial los gobiernos autónomos descentralizados municipales deberán implementar los mecanismos más idóneos y apropiados al medio, y podrán adoptar modelos mancomunados o los demás que estableciera la Ley”; y,

Que, es imprescindible fortalecer la capacidad operativa y de gestión del juzgado de coactiva municipal, a efecto de lograr la recuperación de la cartera vencida, y contar oportunamente con los recursos que se requieran para mejorar la capacidad económica del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, mediante una ordenanza que cuente con la normativa legal vigente.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57, literales a) y e); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI”

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Elimínese el artículo 59 y 60.

Art. 2.- Incorpórese los siguientes artículos seguido del artículo 58, con el siguiente texto:

“Art.- Tasa del servicio. -La tasa se denominará “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas”.

Las tasas por el servicio se diferencian entre el sector urbano de Cotacachi y rural, en cada caso habrá cuatro categorías: doméstica, productiva, comercial, industrial, oficial y otros”.

“Art.- De la Determinación de la tasa para la zona urbana de la ciudad de Cotacachi, cabecera parroquial de Quiroga, Pilchibuela y Ashambuela: El costo promedio de tasa mensual para “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas” es de 3.60 USD, el costo de la tarifa tendrá relación con el consumo de agua de cada usuario. Esta se relaciona

a 5 rangos de consumo de agua potable con la finalidad de establecer alguna condicionante de equidad en el supuesto; siendo éstos:

1. Rango 1 consumo de hasta 10m³
2. Rango 2 consumo de 10.1 a 30m³
3. Rango 3 consumo de 30.1 a 50 m³
4. Rango 4 consumo de 50.1 a 100m³
5. Rango 5 consumo mayor a 100.1m³

Rango	Doméstica	Productiva	Industrial	Oficial
1	75% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	125% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	150% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	75% del costo de la tarifa doméstica del primer rango
2	100% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	150% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	175% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	75% del costo de la tarifa doméstica del segundo rango
3	150% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	200% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	150% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	75% del costo de la tarifa doméstica del tercer rango
4	200% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	250% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	225% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	75% del costo de la tarifa doméstica del cuarto rango
5	250% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	300% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	325% del porcentaje de costo financiero promedio m ³	75% del costo de la tarifa doméstica del quinto rango

“Art.- De la Determinación de la tasa para las parroquias rurales y comunidades de la zona Andina del cantón Cotacachi: Se aplicará el cobro de la tasa “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas” de forma anual, de conformidad a la siguiente tabla:

Territorio	Doméstica USD	Comercial USD	Industrial USD	Oficial y Otros USD
Zona Andina: Anrabi, San Miguel, Turucu, Santa Bárbara, Iltaquí, Topo Grande, Batán, Azaya, San Pedro, Cercado, San Pedro, Tunibamba, Alambuela, Yambaburo, Cushcagua, Chilcapamba, Morales Chupa, Morochos, Piava Chupa, Piava San Pedro. San Ignacio, La Calera, Quitugo. San Martín, Guitarra Ucu, Cuicocha Pana, Cuicocha Centro, Condor Loma, San Bartolo, Huagra Corral, San Nicolás, Cumbas Conde, Ucshapungo, Arrayanes, San Antonio del Punge, San José del Punge, Domingo Sabio, Perafán, Colimbuela, Ambi Grande, Quitumba, Peribuela, Pucalpa, San Luis de la Carbonería, Morlán.	(0,50 al mes por un año) 6,00	(1,00 al mes por un año) 12,00	(5,00 al mes por un año) 60,00	(5,00 al mes por un año) 60,00
Parroquia Imantag: centro parroquial	(1,00 al mes por un año) 12,00	(2,00 al mes por un año) 24,00	(5,00 al mes por un año) 60,00	(5,00 al mes por un año) 60,00
Zona de Intag: Parroquias de Apuela, Seis de Julio de Cuellaje, García Moreno (excepto las comunidades de la parte baja), Peñaherrera, Plaza Gutiérrez y Vacas Galindo.	(1,00 al mes por un año) 12,00	(2,00 al mes por un año) 24,00	(5,00 al mes por un año) 60,00	(5,00 al mes por un año) 60,00
Golondrinas y sus recintos	(2,00 al mes por un año) 24,00	(2,00 al mes por un año) 24,00	(5,00 al mes por un año) 60,00	(5,00 al mes por un año) 60,00

”

“Art.- De la Determinación de la tasa para las comunidades de la parte baja de la zona de Intag, pertenecientes a la parroquia de García Moreno del cantón Cotacachi: Se aplicará el cobro de la tasa “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas” de forma anual, de conformidad a la siguiente tabla:

Territorio	Doméstica USD	Comercial USD	Industrial USD	Oficial y otros USD
Zona de Intag, parte baja de la Parroquia García Moreno, Comunidades: San Miguel del Chontal, San José de Magdalena, El Paraíso, El Corazón, Río Verde, Pueblo Unido, Cielo Verde, Santa Rosa de Manduriacu, Piedra Amarilla, Salto del Tigre, Naranjito, Santa Rosa de Naranjal y La Rumiñahui.	1,00 al mes por un año 12,00	2,00 al mes por un año 24,00	5,00 al mes por un año 60,00	5,00 al mes por un año 60,00

”

“Art. ... - De los usuarios: Se establecen los siguientes usuarios y tasas por la prestación del servicio de recolección, transporte de residuos y su disposición final:

- a) Las personas naturales o jurídicas que ocupen ocasional y temporalmente lugares de la vía pública, para actividades lucrativas en las que se produzcan aglomeraciones de personas, junto con el permiso de ocupación de la vía pública pagarán la tasa de 20% del total del permiso; y,
- b) Para los generadores de residuos sólidos y líquidos industriales y peligrosos, (aceites minerales usados, lodos industriales y filtros usados) deberán realizar la gestión directa con un gestor calificado con licencia ambiental para su entrega y los pagos deberán realizarse de acuerdo a la generación mensual y el costo determinado por la empresa que se encuentre prestando el servicio”.

“Art.- Recaudación de la tasa. - La recaudación de la tasa se realizará:

- a) Para el caso de la zona urbana de la ciudad de Cotacachi y la cabecera parroquial de Quiroga, Pilchibuela, Ashambuela, se recaudará a través de la carta de consumo de agua potable emitida por el GAD Municipal u otro mecanismo que se defina; y,
- b) Para el caso de la zona rural de Cotacachi: zona Andina, Parroquia Imantag, zona de Intag, Golondrinas y sus recintos; se recaudarán en las ventanillas municipales o a través de otro mecanismo de recaudación que defina el GAD Municipal.

“Art. ... - De la forma de pago.- La tasa “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas” para el caso de la zona rural de

Cotacachi: zona Andina, Parroquia Imantag, zona de Intag, Golondrinas y sus recintos, se pagará hasta el 30 de junio de cada año, con la modalidad siguiente:

- a) Un solo pago; o,
- b) Hasta tres pagos prorrateados”.

“Art. ... De la tasa administrativa por recaudación directa.- La recaudación de la tasa “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas”, mediante recaudación directa por parte del GAD Municipal, genera un costo operativo de \$ 0,25 centavos de dólar al mes por contribuyente, el cual será pagado dentro de la planilla respectiva mensual por cada usuario. El caso de uso de otro mecanismo de recaudación este valor se definido mediante el costo operativo que represente dicha recaudación para el tercero”.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La Dirección de Ambiente elaborará el catastro para el cobro de la “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas”, en base a la información disponible por el GAD Municipal y de otras instituciones públicas o comunitarias que disponga de un catastro actualizado de usuarios del servicio de recolección de basura.

SEGUNDA. - La Subdirección de Desarrollo Tecnológico, en coordinación con la Dirección de Ambiente y la Secretaría de Participación Social y la crearan el módulo para el cobro de la “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas”.

TERCERA. - De la ejecución de la presente Ordenanza encárguense a la Dirección Financiera y la Dirección de Ambiente.

CUARTA. – La presente Ordenanza Reformatoria se ejecutará a partir del 01 de enero de 2026, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - La Dirección de Ambiente dispondrá de 10 días para la elaboración del catastro, desde la vigencia de la presente Ordenanza.

SEGUNDA. - La Subdirección de Desarrollo Tecnológico dispondrá de 10 días para creación del módulo para el cobro de la tasa de “Aseo público, recolección, tratamiento de residuos y remediación sustentable de ecosistemas”.

TERCERA. – La Secretaría del Concejo Municipal en el plazo de 30 días deberá codificar el texto de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA. – Quedan derogados los artículos 59 y 60 de la “**ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI**”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 413, de fecha 17 de abril de 2018.

SEGUNDA. – Queda derogada la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI**, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 354, el 24 de octubre de 2018.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el salón máximo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 23 días del mes de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**JOMAR JOSE EFREN
CEVALLOS MORENO**
Validar únicamente con FirmaEC

Msc. Jomar Cevallos Moreno

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

Lo Certifico;



Firmado electrónicamente por:
**NANCY ADRIANA
PIJUANGO SANCHEZ**
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Nancy Pijuango Sánchez

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifico que la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI”**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 19 de diciembre del 2025 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 23 de diciembre del 2025.

Lo Certifico;



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

NOTIFICACIÓN.- Cotacachi, 26 de diciembre de 2025, en mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi y en aplicación al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, notifiqué al señor Magister Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, con el original y copias respectivas de la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI”**, que fue aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, en primer debate el 19 de diciembre del 2025 y en segundo debate el 23 de diciembre del 2025.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 26 de diciembre del 2025.- En cumplimiento con lo que prescribe los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al haberse aprobado la Ordenanza siguiendo el trámite de ley y por cuanto la misma está acorde a la Constitución y demás leyes de la República, en mi calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi **SANCIONO** la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI”**.



Msc. Jomar Cevallos Moreno

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

CERTIFICACIÓN:

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifico que el Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi sancionó la **“ORDENANZA REFORMATORIA A LA “ORDENANZA QUE REGULA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN COTACACHI”**, en la ciudad de Cotacachi, a los 26 días del mes de diciembre del 2025.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR PARA EL BIENIO 2026-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El artículo 264 de la 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 *infra constitucionales*, 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, 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 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 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, 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 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR

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 *ibidem* 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 *ibidem* 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 *ibidem* 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 *ibidem* 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 *ibidem* 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 *ibidem*, 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 *ibidem*, 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 *ibidem* 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 vigor de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

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

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

Que el artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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 *ibidem*, 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 *ibidem* 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 *ibidem* 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.

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 *ibidem*, 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 con la ley;

Que el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural 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 *ibidem*, 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 *ibidem*, 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 *ibidem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el artículo 65 *ibidem*, 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 *ibidem*, 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, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

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

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES, LA DETERMINACIÓN,
EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL
DEL CANTÓN MONTÚFAR PARA EL BIENIO 2026-2027**

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón de acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo y su ordenanza vigente.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias urbanas y rurales, señaladas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTÚFAR (GADMM). - Son bienes del GADMM aquellos sobre los cuales ejerce dominio. Estos bienes se dividen en: bienes del dominio público; y, bienes del dominio privado, que se subdividen en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público. En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del Cantón Montúfar, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el GADMM, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del GADMM prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción del Cantón Montúfar.

Artículo 4.- DEL CATASTRO. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El GADMM registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales.

Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en el municipio del cantón Montufar, comprende:

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

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

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

La propiedad de hecho se refiere al señorío físico y material que una persona ejerce sobre una cosa, manifestando poder o dominio sobre ella, independientemente si tiene un título legal que lo respalde (como una compra – venta o herencia); es la tenencia efectiva que implica la posibilidad de usarla y disfrutarla, como un inquilino o alguien que ocupa sin ser el dueño formal

Artículo 7.- ASENTAMIENTO DE HECHO.- Para efectos de la presente ordenanza, se entenderá por

asentamiento de hecho aquel territorio con ocupación humana, consolidado o no, que no reúne los requisitos técnicos, legales o de urbanización establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para ser reconocido como asentamiento humano regularizado.

Los predios ubicados en asentamientos de hecho constarán en el catastro municipal bajo esta condición jurídica, sin que ello implique reconocimiento de dominio, regularización automática de la tenencia del suelo ni exoneración del cumplimiento de las obligaciones tributarias que correspondan.

Artículo 8.- CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA LA GESTIÓN CATASTRAL.- El GADMM, para la gestión del catastro inmobiliario multifinlatario, observará las siguientes consideraciones particulares:

- a. Conflicto de linderos: Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de avalúos y catastro municipal registrará el área en disputa en el catastro hasta que exista decisión legal de la autoridad competente.
- b. Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio: En caso de existir dos o más títulos inscritos sobre un mismo predio, se registrará el que tenga la inscripción más antigua, previa certificación del Registro de la Propiedad.
- c. Predios municipales: A excepción de los bienes de uso público, se registrarán a nombre del GADMM los bienes mostrencos conforme a lo dispuesto en los artículos 418 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d. Posesiones: En los predios urbanos no se registrarán los poseionarios; en los predios rurales sí se registrarán. La regularización se efectuará conforme a los procedimientos establecidos por las autoridades competentes.
- e. Comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas: Los predios se registrarán a nombre de la organización correspondiente, conforme al título de propiedad inscrito o a la posesión legalmente reconocida.
- f. Reservas naturales del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE): Se registrarán a nombre de la autoridad ambiental nacional.
- g. Propiedad horizontal: Los predios declarados en propiedad horizontal se registrarán de manera declarativa junto con sus propietarios.
- h. Fraccionamientos: Se registrarán únicamente los fraccionamientos debidamente aprobados por la autoridad municipal o metropolitana competente.
- i. Integración o unificación de predios: Se registrará el predio resultante una vez aprobada técnicamente la integración.
- j. Bienes inmuebles patrimoniales: Se registrarán conforme al inventario patrimonial nacional o a la calificación emitida por la autoridad competente.
- k. Cambio de jurisdicción territorial: Cuando un predio cambie de jurisdicción por disposición legal, judicial o administrativa, será desafectado del catastro del cantón de origen e ingresado al catastro del nuevo cantón.
- l. Discrepancias de área: Las diferencias de área detectadas entre el levantamiento catastral y las escrituras se regularizarán conforme al error técnico aceptable, el cual no podrá superar el quince por ciento (15%).

Artículo 9.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos para ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

- a) **Codificación Catastral**, que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

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

De acuerdo con la normativa nacional la clave catastral seguirá la estructura jerárquica de codificación predial de la Norma Técnica Nacional de Catastros, pero en cuanto a la longitud numérica de zona y sector se adapta a la realidad y la información existente en el cantón Montufar, y que es funcional para el GADMM. Esto se lo puede hacer de acuerdo con la disposición general primera de la Norma Técnica Nacional de Catastros, siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

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

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo con la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación Catastral de las Construcciones

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal
	Bloque
Número de dígitos	3

Administración de las claves catastrales. – Para la administración de las claves catastrales se debe considerar lo siguiente:

- La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en el cantón Montufar;

- La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo con las alcúotas vigentes para cada uno de ellos;
- Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
- Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves por asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;
- Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;
- En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente;
- Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;

En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, el GADMM lo rectificará.

b) Levantamiento Predial, que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), entiéndase como declaración mixta la que ocurre cuando una persona o institución que se declara propietario o poseedor de un predio (hecho), e informa datos asociados a este y autoriza su inspección (voluntad) al existir estos dos elementos el hecho y la voluntad se constituye una declaración mixta.

Las variables incluidas en la ficha catastral permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes: Identificación del predio; Tenencia del predio; Descripción física del terreno; Infraestructura y servicios; Uso de suelo del predio; y, Descripción de las edificaciones. Estas variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 10.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir

dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad. Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana -sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

Artículo 11. – GENERALIDADES DE LA GESTIÓN CATASTRAL.- De acuerdo con el Artículo 13, de la Norma Técnica Nacional de Catastros, el Catastro Inmobiliario Multifinanciado estará conformado por los siguientes componentes.

1. Componente Económico. - Los elementos mínimos son:

- a) Valor del suelo
- b) Valor de las construcciones (si fuese el caso)
- c) Valor total del predio (suelo y construcciones)

2. Componente Físico. - Los elementos mínimos son:

a) Predio. - Los datos esenciales de caracterización son:

a.1 Datos Comunes a los Predios Urbanos y Rurales

- Clave catastral
- Clave catastral anterior (si existiere)
- Tipo de predio
- Régimen de Propiedad:
 - ✓ Propiedad horizontal
 - ✓ Unipropiedad
- Uso del predio
- Dirección:
 - ✓ Eje principal,
 - ✓ Eje secundario
- Área gráfica del predio
- Propiedad Horizontal:
 - ✓ Clave catastral del predio matriz
 - ✓ Clave catastral de cada predio declarado en propiedad horizontal
 - ✓ Alícuota
 - ✓ Área individual de suelo
 - ✓ Área comunal de suelo
 - ✓ Área comunal de construcción
 - ✓ Área individual de construcción
- Infraestructura, servicios e instalaciones:
 - ✓ Tipo de vía de acceso
 - ✓ Sanitarias
 - ✓ Energía Eléctrica
 - ✓ Comunicaciones
 - ✓ Eliminación de basura
 - ✓ Agua
- Funcionario responsable de la actualización predial
- Fecha de actualización

a.2 Datos Adicionales de los Predios Urbanos

- Localización en la manzana
- Infraestructura, servicios e instalaciones:
 - ✓ Aceras y Bordillos

- ✓ Transporte urbano

a.3 Datos Adicionales de los Predios Rurales

- Disponibilidad de riego

b) Construcción. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de identificación de la construcción (Bloque)
- Número de pisos del bloque
- Condición física
- Estado de construcción
- Condición patrimonial
- Año de construcción
- Año de restauración (si fuese el caso)
- Área construida
- Ocupación del bloque constructivo o piso
- Instalaciones especiales de la edificación
- CUEN
- Elementos constructivos:
 - ✓ Estructura
 - ✓ Acabados
 - ✓ Pared
 - ✓ Cubierta

c) Vivienda. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de vivienda
- Clasificación
- Tipo de vivienda
- Condición de ocupación
- Datos Censales:
 - ✓ Número de habitaciones (excluye: baño, cocina y negocio)
 - ✓ Propiedad o posesión de la vivienda
 - ✓ Número de habitantes

3. Componente Jurídico. - Los datos esenciales de caracterización son:

a) Datos del Ocupante (propietario, poseionario)

- Propietario:
 - ✓ Persona natural
 - ✓ Persona jurídica
- Persona jurídica:
 - ✓ Pública
 - ✓ Privada
 - ✓ Razón social
 - ✓ RUC / Identificación
- Persona Natural:
 - ✓ Documento de Identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
 - ✓ Estado civil (casado, soltero, viudo, divorciado y unión libre)
- Datos del cónyuge o conviviente:
 - ✓ Documento de identificación

- ✓ Apellidos y Nombres
- Teléfono convencional o celular de contacto del ocupante

b) Datos Copropietarios o Propietarios en Derechos y Acciones

- Copropietario o propietario en derechos y acciones (Documento de identificación, nombres completos)
 - ✓ Documento de identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
- Porcentaje de participación de cada copropietario conforme declaratoria de propiedad horizontal o propietario en derechos y acciones.

c) Dominio o Posesión

- Dominio
 - ✓ Predios con título inscrito en el Registro de la propiedad
- Cantón de inscripción del título
- Fecha de inscripción
- Área de escritura
 - ✓ Posesión
- Años en posesión
 - ✓ Asentamiento de hecho
 - ✓ Conflicto

Para la gestión catastral aplicarán las consideraciones generales y particulares establecidas en los artículos 20 y 21 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, así como también lo estipulado en el artículo 22 sobre Componentes mínimos para la validación, correspondiente a la información del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, la misma que deberá ser realizada por el GADMM considerando los elementos de la calidad presentes en la Norma ISO 19157:2013 Calidad de la Información Geográfica; contemplando los siguientes componentes mínimos:

- a) **Compleitud.** - Es la presencia y/o ausencia de objetos y sus atributos.
- b) **Consistencia lógica.** - Grado de adherencia a las reglas lógicas de la estructura de los datos, atributos, y relaciones.
- c) **Exactitud posicional.** - Los elementos a considerar son: Exactitud absoluta o externa, Proximidad entre los valores de coordenadas reportados y los valores verdaderos o aceptados.
- d) **Exactitud temática.** - Corrección de la clasificación, Comparación de las clases asignadas a los objetos o a sus atributos, con las que le corresponden en campo.

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Artículo 12.- DETERMINACIÓN. - Son los actos emitidos por el GADMM o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

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

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a

fin de que el contribuyente tenga conocimiento de estas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

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

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

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

Artículo 13.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 14.- Clasificación. - Los bienes inmuebles a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en inmuebles urbanos e inmuebles rurales.

Artículo 15. - Enfoques de valoración. - Recogen los criterios, principios y los métodos en base a los cuales se determina el valor catastral de los bienes inmuebles.

Artículo 16. -Enfoque de mercado. - Proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Este enfoque está relacionado con el principio de oferta y demanda, sobre todo a partir de la información de compraventas efectivas.

Artículo 17. - Enfoque de costo. - Este enfoque se determina con base en el principio de sustitución, para la estimación del valor, es necesario las siguientes consideraciones:

- a) Cuantificar las características físicas del bien, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad y conservación, así como las obsolescencias económicas, funcionales y técnicas.
- b) Describir en el informe de valoración la naturaleza de los deméritos aplicados.
- c) Considerar, en el caso de requerirse el indicador valor de reproducción, la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien que se está valorando.

Artículo 18.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

Artículo 19.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, GADMM.

Artículo 20.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

Artículo 21.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

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

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

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 22.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes y normativas, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera, quien resolverá su aplicación, de conformidad a las respectivas normas establecidas por el GADMM.

Por las consistencias tributarias, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda. Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año

anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones se podrán presentar hasta las fechas establecidas en las normativas específicas del GADMM, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 23.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic), y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Artículo 24.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales emitida por el área técnica correspondiente, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 25.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 26.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: a Intereses; al Tributo; y a Multas y Costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Artículo 27.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 28.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Artículo 29.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del

pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central y en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV **IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

Artículo 30.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

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

Artículo 31.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GADMM, en la forma establecida por la ley.

Artículo 32.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales: *Identificación predial; Tenencia; Descripción del terreno; Infraestructura y servicios; Uso y calidad del suelo; y, Descripción de las edificaciones.*

Artículo 33.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los solares no edificados (artículo 507 del COOTAD);
- c) Impuestos a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata (artículo 508 del COOTAD);
- d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (artículo 33, Ley de Incendios).

Artículo 34.- TASAS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Las tasas que se gravan a los predios urbanos son las correspondientes a servicios administrativos a bienes declarados en propiedad horizontal, en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y las que se determinen en normativa del GADMM.

Artículo 35.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 502 del COOTAD: 1) valor del suelo y 2) valor de las construcciones, considerando su valor de reposición.

1) Valor del suelo urbano.

El valor del suelo urbano corresponde al valor unitario asignado a cada metro cuadrado (m²) de terreno, determinado en zonas homogéneas que consideran características de: ubicación y accesibilidad (proximidad a vías principales, centros de servicios y equipamientos urbanos); infraestructura disponible (cobertura y calidad de servicios básicos); condiciones topográficas y de tamaño; y, usos y ocupación del suelo conforme al Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigentes.

Zonas homogéneas urbanas

En el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente en el cantón Montufar, se define a los polígonos de intervención territorial (PIT) como áreas *“pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas”*; y se muestra que su identificación se basó en la determinación de características geomorfológicas, de edificabilidad, sociales, económico productivas y paisajísticas ambientales; así como de la capacidad de soporte del territorio, riesgos naturales y antrópicos.

Adicionalmente se consideraron características de ocupación como áreas útiles construidas y no urbanizables, predios vacantes y no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos; y la necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Esta identificación establece para el área urbana existen 24 PIT; por lo que se realizó una evaluación de esta división a través de pendientes, red vial y densidad de edificaciones. Esta división geográfica se renumeró, definiéndose así 49 zonas homogéneas urbanas. Estas se dividen de la siguiente manera:

UBICACIÓN	NÚMERO ZONAS HOMOGÉNEAS
Cabecera cantonal (parroquias González Suárez y San José)	25
Chitán de Navarretes	3
Cristóbal Colón	8
Fernández Salvador	2
La Paz	10
Piartal	1

Zonas homogéneas urbanas de valor

Se determinan a partir del estudio de mercado tanto con la investigación de muestras de ofertas en firme como de registros de transferencia de dominio realizadas dentro de los últimos 18 meses. Se deberán contar con muestras que permitan tener el 95% de confiabilidad y 5 % de error.

En los espacios geográficos que no se puedan verificar muestras o registros de cambio de domino del suelo se recurrirá al IPC (Índice de Precios al Consumidor). El IPC constituye un indicador económico oficial que refleja la variación promedio de precios de bienes y servicios a lo largo del tiempo, por lo que su aplicación permite ajustar los valores históricos a precios actuales, manteniendo la equivalencia económica. Este proceso consiste en multiplicar los valores obtenidos en la ZHV por el factor de variación del IPC acumulado entre enero de 2024 (base) y septiembre de 2025 (actual), que corresponden a 111,86 y 114,81 respectivamente, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Es decir, el $IPC = (114,81/111,86) = 1,03$.

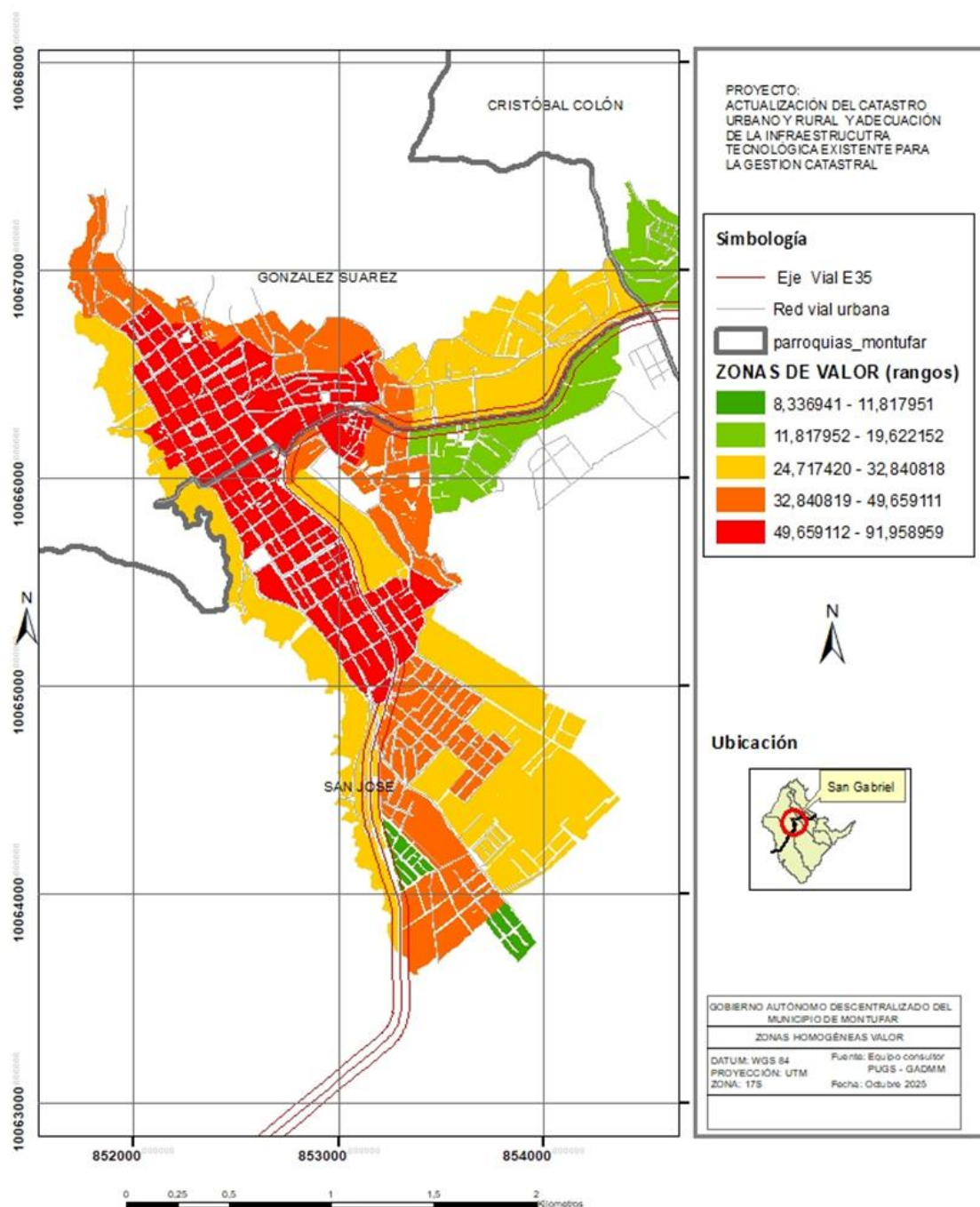
La aplicación de IPC garantiza la homogeneidad temporal de los datos y permite que los valores utilizados en la valoración masiva reflejan de manera más precisa las condiciones económicas vigentes. Obteniéndose así los precios promedios base para cada una de las zonas homogéneas:

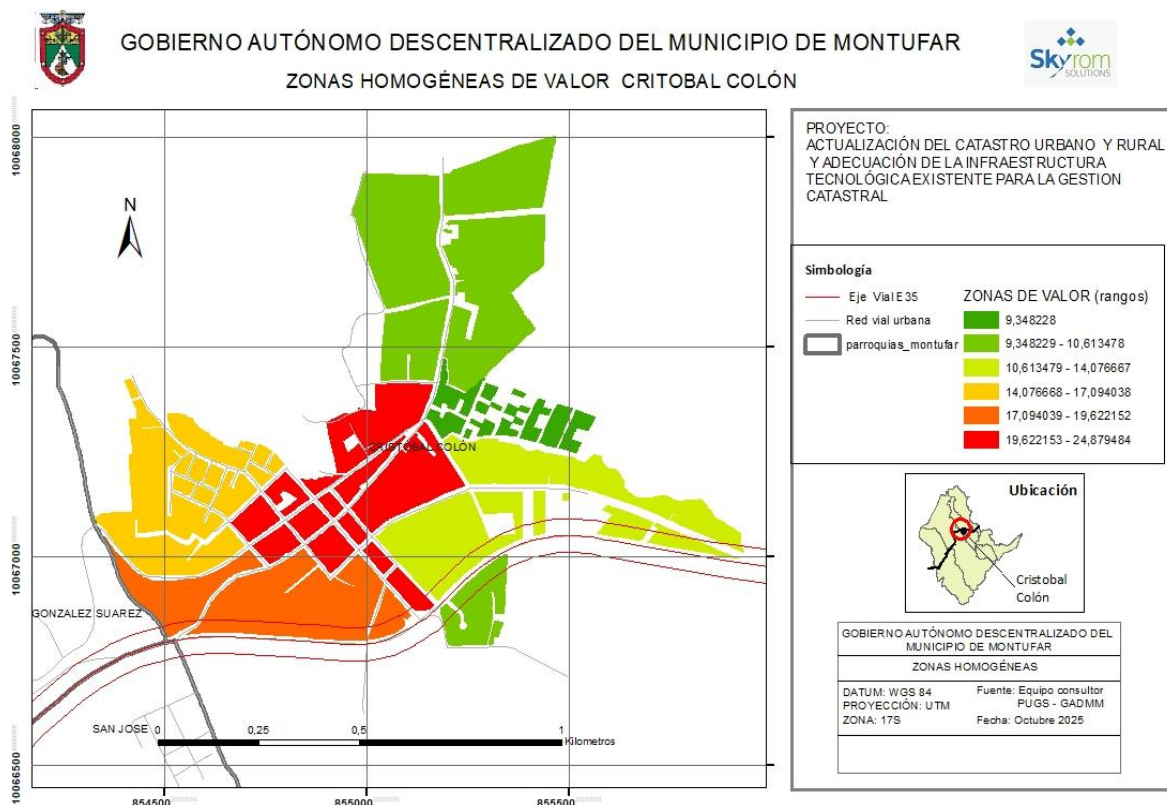
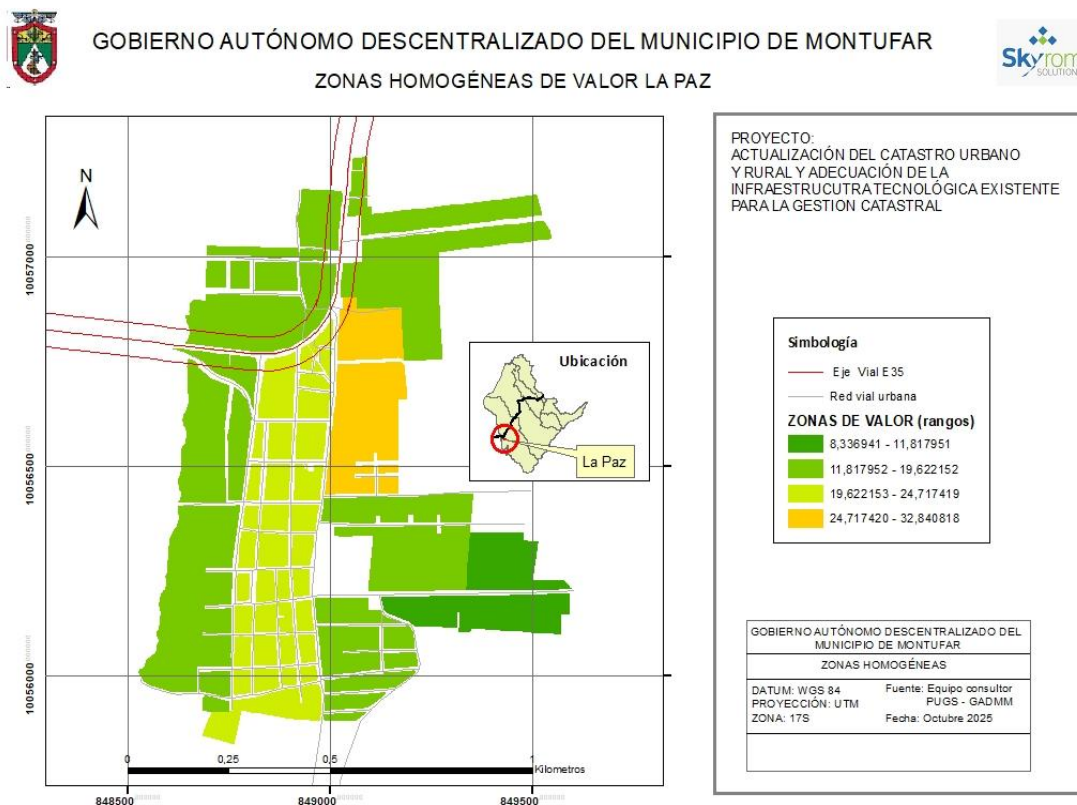
PARROQUIA	ZONA HOMGÉNEA	PRECIO BASE PROMEDIO (\$/m2)
CHITÁN DE NAVARRETE	ZHU_46	11,602647
	ZHU_47	10,664462
CRISTÓBAL COLÓN	ZHU_26	17,094038
	ZHU_27	16,448788
	ZHU_28	24,879484
	ZHU_29	19,622152
	ZHU_30	10,613478
	ZHU_31	14,076667
	ZHU_32	9,348228
	ZHU_33	10,101228
FERNÁNDEZ SALVADOR	ZHU_48	12,414211
	ZHU_49	8,411667
GONZALEZ SUAREZ	ZHU_1	39,851966
	ZHU_2	64,075968
	ZHU_3	69,12629
	ZHU_4	53,472583
	ZHU_7	91,958959
	ZHU_8	80,162751
	ZHU_9	32,801
	ZHU_13	32,109924
LA PAZ	ZHU_25	33,131667
	ZHU_34	22,764361
	ZHU_35	13,061466
	ZHU_36	11,552703
	ZHU_37	15,406479
	ZHU_38	26,48322
	ZHU_39	14,526552
	ZHU_40	21,290706
	ZHU_41	12,223676
	ZHU_42	12,36
PIARTAL	ZHU_43	13,766032
	ZHU_44	11,569366
SAN JOSE	ZHU_4	53,472583
	ZHU_5	50,094088
	ZHU_6	73,23098
	ZHU_7	91,958959
	ZHU_8	80,162751
	ZHU_9	32,801
	ZHU_10	73,672105
	ZHU_11	91,841667
	ZHU_12	67,742308
	ZHU_14	18,54
	ZHU_15	48,242625
	ZHU_16	58,522095
	ZHU_17	27,628235
	ZHU_18	31,653659

	ZHU_19	25,220512
	ZHU_20	48,817887
	ZHU_21	48,817887
	ZHU_22	11,815478
	ZHU_23	8,336941
	ZHU_24	33,131667
	ZHU_25	33,131667



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL MUNICIPIO DE MONTUFAR
ZONAS HOMÓGENEAS VALOR SAN GABRIEL







GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL MUNICIPIO DE MONTUFAR

ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR CHITÁN DE NAVARRETES



PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO
Y RURAL Y ADECUACIÓN DE LA
INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA
EXISTENTE PARA LA GESTIÓN CATASTRAL

Simbología

- Red vial urbana
- ▭ parroquias_montufar
- ZONAS DE VALOR (rangos)**
- 8,336941 - 11,817951
- 11,817952 - 19,622152



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL
MUNICIPIO DE MONTUFAR

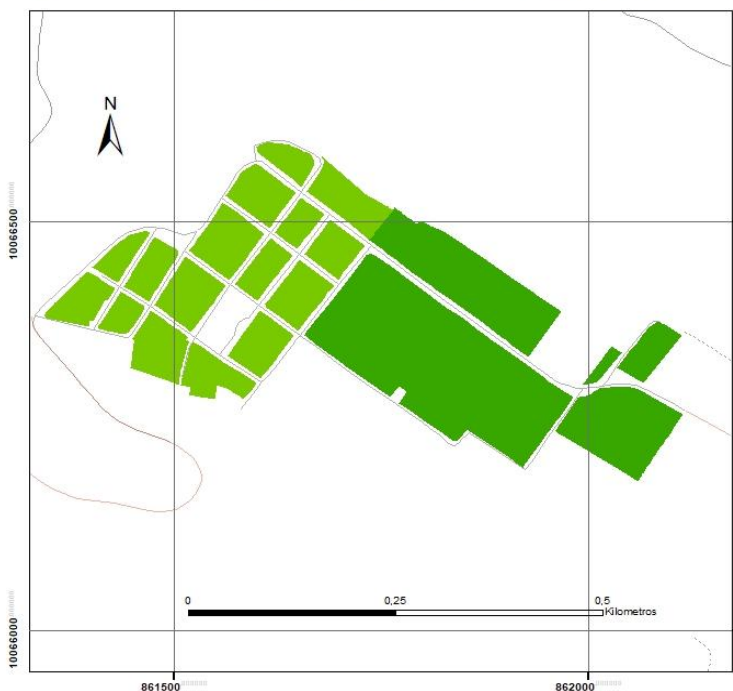
ZONAS HOMOGÉNEAS

DATUM: WGS 84 Fuente: Equipo consultor
PROYECCIÓN: UTM PUGS - GADMM
ZONA: 17S Fecha: Octubre 2025



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL MUNICIPIO DE MONTUFAR

ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR FERNÁNDEZ SALVADOR



PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO Y RURAL
Y ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA
TECNOLÓGICA EXISTENTE PARA LA GESTIÓN
CATASTRAL

Simbología

VIAS_RURAL

tipo_via

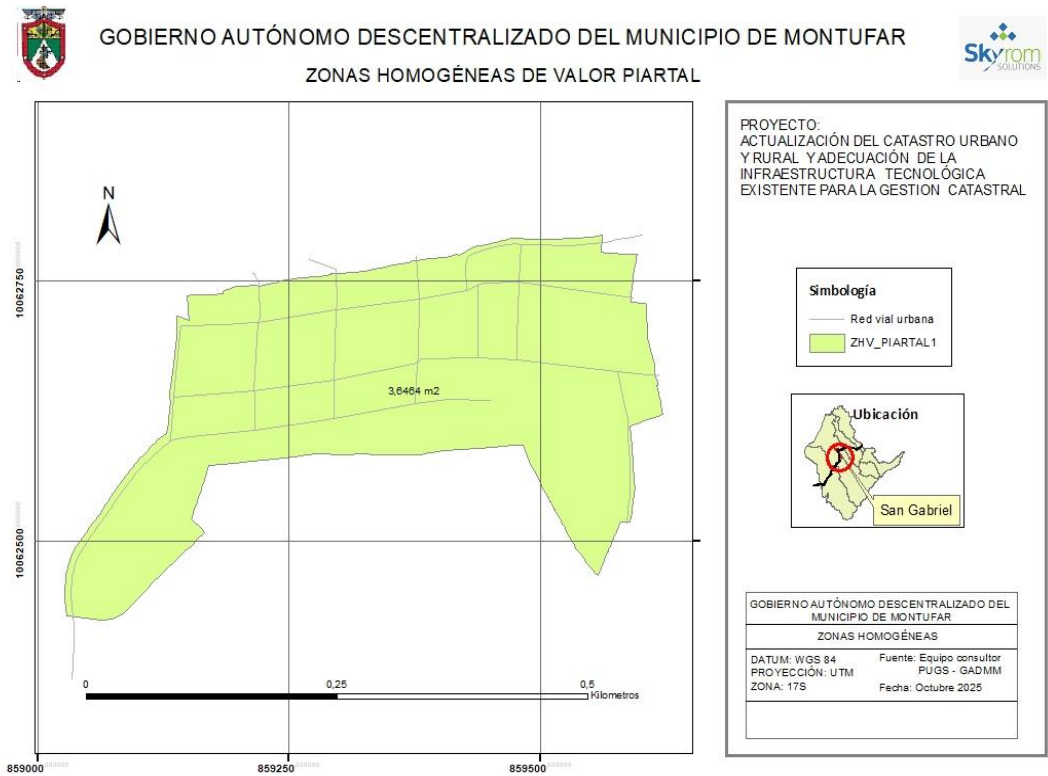
- ADQUINADO
- ASFALTADO
- EMPEDRADO
- HORMIGÓN
- LASTRE
- PUENTE
- TIERRA
- ZONAS DE VALOR (rango)**
- 8,336941 - 11,817951
- 11,817952 - 19,622152



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL
MUNICIPIO DE MONTUFAR

ZONAS HOMOGÉNEAS RURALES

DATUM: WGS 84 Fuente: Equipo consultor
PROYECCIÓN: UTM PUGS - GADMM
ZONA: 17S Fecha: Octubre 2025



8)	1.25	De media a fuerte afectación del uno respecto al otro
9	1.5	Incidencia extremadamente fuerte del un factor respecto al otro

Así, por ejemplo:

C. suelo - Original		Criterios	Seco	Inundable	Cenagoso	Húmedo	Sum	r3	P	fac	%
Seco	1,00	Seco	1	1 1/9	1 1/5	1 1/5	4,50	1,46	0,28	1,00	28
Inundable	0,98	Inundable	1	1	1 1/7	1 1/7	4,21	1,43	0,26	0,98	26
Cenagoso	0,95	Cenagoso	5/6	7/8	1	1	3,70	1,39	0,23	0,95	23
Húmedo	0,95	Húmedo	5/6	7/8	1	1	3,70	1,39	0,23	0,95	23
							16,11		1,00		100

max

1,46

De esta manera, se deberán considerar los siguientes factores, conforme el siguiente cuadro:

FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES URBANOS

Forma ocupación	Factor de ocupación(foc)
Edificado	1,00
En construcción	0,98
No edificado	0,95
Características del suelo	Factor C_suelo (fcS)
Seco	1,00
Inundable	0,98
Cenagoso	0,95
Húmedo	0,95
Topografía	Factor topografía (ftop)
A nivel	1,00
Bajo nivel	0,96
Sobre nivel	0,96
Accidentado	0,97
Escarpado Hacia Arriba	0,95
Escarpado Hacia Abajo	0,95
Localización del predio	Factor localización (flo)
Esquinero	1,00
En cabecera	1,00
Manzanero	1,00
Intermedio	0,99
En pasaje	0,97
Interior	0,95
Forma del predio	Factor forma (for)
Regular	1,00
Irregular	0,97

Muy Irregular	0,91
Relación Frente/Fondo (Fff)	1,0
	0,94

Por lo expuesto, para la valoración individual del suelo (VIU) se considera la siguiente fórmula:

$$\text{VIU} = \text{Vsh} \times \text{Fa} \times \text{S}$$

Desglosándose como:

VIU: valor individual del terreno urbano

Vsh: valor por metro cuadrado (m²) de zona homogénea (del plano del valor del suelo;

Fa: factor de afectación total; y,

S: Superficie del terreno en metros cuadrados (m²).

El Factor de afectación total (Fa) es igual al producto de los factores de afectación por indicadores:

$$\text{Fa} = \text{foc} \times \text{fcS} \times \text{ftop} \times \text{flo} \times \text{for} \times \text{fff}$$

Desglosándose como:

Fa: factor de afectación total

foc: factor de ocupación;

fcS: factor de características del suelo;

ftop: factor de topografía;

flo: factor de localización;

for: factor de forma; y,

fff: factor relación frente/fondo

2) Valor de las construcciones en suelo urbano

Descripción de las tipologías constructivas

El proceso de valoración de edificaciones exige que los valores unitarios de reposición reflejen con la mayor precisión posible la realidad material, estructural y funcional de las construcciones existentes en el cantón Montúfar.

En este contexto, es necesario comprender previamente cómo se combinan los materiales constructivos en las edificaciones de todo el territorio, qué patrones constructivos se repiten y qué niveles de formalidad estructural predominan en las edificaciones del cantón. Con este objetivo, se desarrolla un análisis multivariado sobre la base de datos de bloques constructivos catastrados, con el propósito de identificar tipologías constructivas reales, entendidas como agrupaciones homogéneas de edificaciones que comparten combinaciones similares de sistemas estructurales, materiales predominantes, cubiertas y acabados.

El análisis se realizó mediante dos enfoques estadísticos complementarios: un modelo de agrupamiento K-means con codificación matricial y un modelo jerárquico basado en distancia de Gower para variables categóricas. Esta doble aproximación permitió validar la consistencia de los agrupamientos desde dos lógicas distintas: una basada en la similitud matemática multidimensional y otra en la proximidad estructural y material de las edificaciones.

Previo al análisis, las variables catastrales fueron reclasificadas por familias de materiales constructivos,

reduciendo la dimensionalidad sin perder información tipológica. Asimismo, se seleccionaron exclusivamente aquellas variables con incidencia directa en el costo de reposición: estructura, columnas, vigas, entrepisos, paredes, escaleras, cubiertas, pisos, revestimientos, tumbados, puertas y ventanas. Como resultado de la convergencia entre ambos modelos estadísticos, se definieron cinco tipologías constructivas principales, las cuales sintetizan la diversidad edificatoria real del cantón Montúfar.

Estas tipologías no constituyen meras categorías descriptivas, sino que se convierten en un insumo técnico fundamental para la estructuración del modelo matricial de valoración, al permitir diferenciar con objetividad los valores unitarios de reposición conforme a la calidad, complejidad estructural y nivel de terminación de cada grupo edificatorio. A continuación, se describen las tipologías identificadas:

Tipología 1.- Tradicional en tierra y madera: Edificaciones generalmente de autoconstrucción, con muros de adobe, tapial o madera, cubiertas livianas de madera con teja, zinc o paja, pisos de tierra o cemento simple, sin entrepisos ni acabados relevantes. Predomina en sectores rurales y periferias.

Tipología 2.- Hormigón armado y mampostería: Estructuras aporticadas de hormigón armado, paredes de ladrillo y bloque, losas macizas, cubiertas formales, pisos cerámicos, revestimientos completos y carpinterías de mejor calidad. Asociada a vivienda urbana consolidada, comercio y servicios.

Tipología 3.- Mixta: Combinación de elementos tradicionales y formales: muros mixtos, refuerzos parciales de hormigón, cubiertas de madera con teja o zinc, pisos de cemento alisado con sectores cerámicos, revestimientos parciales. Representa procesos de mejoramiento progresivo.

Tipología 4.- Edificaciones livianas o complementarias: Construcciones auxiliares como galpones, bodegas, cuartos de herramientas, con estructura simple de madera o metal, cerramientos en bloque sin enlucir o zinc, pisos de tierra o cemento, sin acabados. Son de uso productivo o complementario.

Tipología 5.- Transición constructiva en mampostería: Edificaciones con paredes de bloque o ladrillo y elementos estructurales de hormigón, cubiertas de madera con teja o zinc, pisos mixtos (cerámica y cemento), carpinterías de calidad media. Constituye una transición entre vivienda rural tradicional y vivienda urbana formal.

Factores de reposición

El cálculo del valor de las construcciones en suelo urbano mediante factores de reposición se articula de manera directa con las tipologías constructivas identificadas mediante el análisis multivariado. En efecto, el modelo de valoración establecido opera bajo el mismo principio que sustenta la identificación tipológica: el valor de una edificación está determinado por la combinación real de materiales y sistemas constructivos que la conforman.

Así, considerando que los materiales que constan en la ficha y base catastral 2024-2025 se relacionan directamente con las tipologías constructivas identificadas con el análisis multivariado realizada; se identifica la necesidad de mantenerlos pero reorganizando su agrupación y que consta en la Tabla de Factores de Reposición de la ordenanza del bienio 2024-2025, con categorías y materiales cuya nomenclatura y lógica de agrupación no se corresponden plenamente con los estándares nacionales definidos por el MIDUVI, ni con los requerimientos de interoperabilidad catastral que exige el modelo G2T.

Para superar estas limitaciones y garantizar una valoración más coherente, homogénea y técnicamente alineada con la normativa nacional, se propone sustituir la clasificación de materiales de la ordenanza

vigente por las agrupaciones oficiales de la Ficha Catastral G2T, las cuales:

- Responden a una estructura jerárquica estandarizada por categorías, subcategorías y tipos de material;
- Se encuentran armonizadas con la metodología nacional de valoración catastral del MIDUVI;
- Incorporan materiales que reflejan con mayor fidelidad la realidad constructiva observada en el territorio;
- Permiten una integración directa con procesos modernizados de inventario catastral, levantamiento en campo y sistemas GIS;
- Facilitan la actualización futura del catastro mediante tipologías constructivas, análisis multivariado y registros sistemáticos.

Esta sustitución, basada en la correspondencia entre los materiales de ambas fichas (las del bienio 2024-2025 y la G2T), permite una transición hacia un esquema más robusto, claro y adaptable. Las nuevas agrupaciones de la ficha G2T se convierten así en la base técnica para clasificar materiales, asignar factores de reposición y garantizar la comparabilidad con metodologías nacionales y otros catastros del país.

Ahora bien, para la valoración de edificaciones, se usan los factores de reposición de establecidos en la ordenanza 2024-2025, siguiendo la nueva agrupación de materiales establecida por la nueva Ficha Catastral G2T; por las siguientes razones:

- Los factores de reposición de la ordenanza 2024-2025 han sido históricamente aplicados en los procesos de valoración predial del cantón y constituyen un estándar técnico reconocido por la municipalidad. Mantener estos valores garantiza consistencia metodológica, evita quiebres normativos y permite que la nueva propuesta de valoración se articule sin generar rupturas con los criterios oficiales previamente establecidos.
- Dado que los materiales cooperantes en cada tipología corresponden a los mismos materiales contemplados en la matriz de factores de reposición de la ordenanza vigente, existe una continuidad técnica natural. Esto permite que los factores actuales sigan siendo válidos, pues, relativamente, no se han incorporado materiales nuevos ni tecnologías constructivas no previstas por la normativa actual.
- El uso de nuevos factores podría generar variaciones abruptas en los avalúos que no necesariamente responden a cambios reales en la construcción. Al mantener los factores vigentes, la propuesta garantiza estabilidad, comparabilidad interanual, coherencia territorial, y evita incrementos o reducciones artificiosos en los avalúos.
- Los factores de la ordenanza 2024-2025 reflejan relaciones de reposición relativas entre materiales (por ejemplo, diferencias entre madera fina, madera común, hormigón armado, caña, etc.). Estas relaciones siguen siendo técnicamente válidas, pues corresponden a comportamientos constructivos y costos relativos que se mantienen en Montúfar y su entorno regional.
- La metodología MIDUVI permite utilizar factores locales siempre que tengan sustento técnico previo, como los que constan en la ordenanza. Por tanto, mantener los factores existentes cumple los principios de: estandarización, trazabilidad, coherencia técnica y aplicabilidad municipal.

De esta manera, y considerando que los factores de reposición definidos representan coeficientes que expresan la participación económica relativa de cada componente constructivo (columnas, vigas, paredes, pisos, cubiertas, tumbados, puertas, ventanas, instalaciones, entre otros) dentro del costo total del metro cuadrado construido. Cada material posee un factor propio que refleja su incidencia real en el costo de reposición, tal como se muestra a continuación:

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Columnas		Piso		Puertas	
0. Mampostería autoportante (adobe, tapial, ladrillo o bloque)	0,4700	0. No tiene	0	0. No tiene	0
1. Acero	2,5135	1. Adoquín	0,533	1. Aluminio / vidrio	0,7443
2. Caña guadúa	0,3335	2. Alfombra	0,368	2. Hierro	0,5423
3. Hormigón armado	2,9147	3. Cerámica	0,837	3. Madera panelada	0,3992
4. Madera común	1,4961	4. Césped sintético	0,215	4. Madera tamborada	0,4723
5. Metal y hormigón	2,7141	5. Duela procesada	0,398	5. Madera enrollable	0,9723
6. Madera y hormigón	2,2054	6. En cemento	0,3307	6. Plástico preformado	0,4236
7. Pilotaje de hormigón armado	2,413	7. Flotante	0,265	7. Tool	0,5423
Vigas		8. Gress	0,9037	8. Vidrio templado	0,9786
0. No tiene	0	9. Lámina de tol corrugado	0,25	9. Caña	0,015
1. Acero	1,1667	10. Madera común	0,215	10. Malla	0,3682
2. Caña guadúa	0,2274	11. Mármol	2,1202	11. Madera común	0,2989
3. Hormigón armado	0,9805	12. Marmolina	1,121	12. Madera fina	0,8688
4. Madera común	0,4342	13. Parquet	0,8496	13. Madera reforzada	0,9456
5. Madera tratada	1,1172	14. Pintura	0,4785	14. Hierro / madera	0,4929
Entre piso		15. Porcelanato	0,6615	15. Madera / malla	0,03
0. No tiene	0	16. Tablón	1,423	16. Lanfort	0,3971
1. Acero hormigón	0,4546	17. Vinyl	0,522	Ventanas	
2. Hierro hormigón (losa deck)	0,4621	Revestimiento		0. No tiene	0
3. Madera común	0,1399	0. No tiene	0	1. Aluminio	0,5425
4. Caña	0,0321	1. Madera común	1,8244	2. Caña	0,015
5. Bóveda de ladrillo	0,1899	2. Caña	0,3795	3. Madera común	0,2319
6. Bóveda de piedra	0,5338	3. Madera fina	1,3671	4. Madera fina	0,4293
Pared		4. Arena cemento	0,3464	5. Plástico preformado	0,3895

0. No tiene	0
1. Adobe	0,9552
2. Bahareque	0,4155
3. Bloque	1,2094
4. Caña guadúa	0,3076
5. Ladrillo	1,3289
6. Gypsum	0,7011
7. Hormigón prefabricado	1,9314
8. Madera común	0,6836
9. Madera procesada fina	1,0979
10. Malla	0,0003
11. Lona	0,0003
12. Piedra	1,4512
13. Tapial	1,0422
Gradas/ escaleras	
0. No tiene	0
1. Madera común	0,0464
2. Metálica	0,9915
3. Hormigón armado	0,049
4. Madera fina	0,089
5. Hierro	0,0418
6. Caña	0,0151
7. Ladrillo	0,0237
8. Piedra	0,0346
9. Hormigón simple	0,0439
Cubierta	
0. No tiene	2,3596
1. Acero	2,3596
2. Asbesto cemento	0,921
3. Caña guadúa	0,3064
4. Chova	1,3519
5. Hierro	0,9915
6. Losa hormigón armado	2,2199
7. Madera común	0,6721
8. Madera procesada fina	0,9463
9. Palma, paja	0,1619

5. Tierra	0,2566
6. Mármol	2,995
7. Marmetón	2,115
8. Marmolina	1,235
9. Baldosa	0,6675
10. Cemento	0,1661
11. Baldosa cerámica	1,224
12. Grafiado	0,3724
13. Champeado	0,634
14. Piedra/ladrillo ornamental	1,851
Revestimiento gradas	
0. No tiene	0
1. Madera común	0,0166
2. Caña	0,015
3. Madera fina	0,0235
4. Arena cemento	0,0059
5. Tierra	0,0045
6. Mármol	0,976
7. Marmetón	0,0601
8. Marmolina	0,0771
9. Baldosa	0,011
11. Baldosa cerámica	0,0132
12. Grafiado	0,1731
13. Champeado	0,1731
14. Piedra/ladrillo ornamental	0,025
Tumbados	
0. No tiene	0
1. Caña enlucida	0,161
2. Fibra material	0,663
3. Gypsum	0,7011
4. Madera fina	1,4009
5. Madera triplex	1,2981
6. Malla enlucida	0,2357
7. Madera común	1,2981
8. Sintético	1,212
9. Yeso	0,3117

6. Enrollable	0,637
7. Hierro	0,4135
Cubre ventanas	
0. No tiene	0
1. Hierro	0,1973
2. Madera común	0,1137
3. Caña	0
4. Madera fina	0,1607
5. Aluminio	0,3192
6. Enrollable	0,3555
7. Madera / malla	0,021
Closets	
0. No tiene	0
1. Madera común	0,3023
2. Madera fina	0,5667
3. Aluminio	0,3954
4. Tool / hierro	0,25
Inst. Sanitarias	
0. No tiene	0
1. Pozo ciego	0,099
2. Sanitaria	0,18
3. Fluvial	0,1838
4. Red combinada	0,3638
Baños	
0. No tiene	0
1. Letrina	0,1384
2. Baño común	0,1057
3. Medio baño	0,0825
4. Un baño	0,1058
5. Dos baños	0,2115
6. Tres baños	0,3172
7. Cuatro baños	0,4229
8. + de 4 baños	0,6344
Inst. Eléctricas	
0. No tiene	0
1. Alambre exterior	0,4002

10. Policarbonato	0,6030
11. Steel panel	0,9915
12. Teja	1,0542
13. Zinc	0,4875

10. Mortero arena	0,4438
-------------------	--------

2. Tubería exterior	0,4867
3. Empotradas	0,5159

De esta manera, las tipologías constructivas obtenidas del análisis multivariado no son categorías aisladas, sino que se traducen operativamente en el modelo de cálculo a través de la sumatoria de factores de reposición correspondientes a los materiales predominantes de cada tipología; por ejemplo:

- Las edificaciones de la Tipología 1 presentan factores bajos, asociados a tierra, madera y cubiertas livianas.
- Las de la Tipología 2 concentran los factores más altos, por el predominio de estructura aporticada, mampostería y losas de hormigón.
- Las tipologías 3 y 5 se ubican en rangos intermedios, reflejando combinaciones mixtas.
- La Tipología 4 registra factores bajos vinculados a su función auxiliar y su menor estándar constructivo.

La metodología de uso de estos factores, para cada edificación, es la siguiente:

- Se identifica en la ficha catastral:
 - Qué tipo de columna tiene;
 - Qué tipo de pared;
 - Qué piso, cubierta, tumbado, ventanas, baños, instalaciones, etc.
- Se toma un solo factor por cada elemento (el que coincide con su material real).
- Se suman todos los factores de columna, viga, entrepiso, etc., que intervienen en la construcción.

Esta suma representa el “perfil constructivo económico” de la edificación.

Constante de reposición

Una vez obtenida la sumatoria de factores de reposición de cada edificación, esta se multiplica por la constante de reposición según el número de pisos, obteniéndose así el **valor unitario de reposición por metro cuadrado actualizado**. Este procedimiento garantiza que:

- Las edificaciones formalmente consolidadas tributen conforme a su verdadero nivel de inversión.
- Las edificaciones tradicionales o de menor estándar no sean sobrevaloradas.
- Se respete la heterogeneidad constructiva real del cantón, evidenciada por el análisis multivariado.

La constante de reposición, que se ha actualizado con el Índice de Precios de la Construcción IPCO, es la siguiente, según el número de pisos:

CONSTANTE DE REPOSICIÓN DEL VALOR	
Número de pisos	Factor
1	34.3214
+1	33.6797

FACTORES DE DEPRECIACIÓN**Factor por edad**

El Factor por edad se calcula según el método Fitto-Corvini, que calcula un coeficiente de depreciación físico-técnica que mide la pérdida de valor de una edificación en función de la relación entre su edad efectiva y su vida útil. Se expresa mediante una curva no lineal, lo que permite que la depreciación sea progresiva: leve en los primeros años, moderada en la mitad de la vida útil y acelerada hacia el final. Este factor se aplica como multiplicador del valor de reposición nuevo, ajustando el valor del bien de acuerdo con el proceso natural de envejecimiento de su sistema constructivo.

La fórmula para aplicar es:

$$\text{Factor por edad} = 1 - (\text{Edad de la construcción} / \text{Vida útil del material de la columna})^{1.5}$$

La vida útil del material de la columna se presenta en el siguiente cuadro y se toma la referencia de los estudios realizados en la Norma Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Edificaciones del Distrito Metropolitano de Quito del año 2023:

CUADRO DE LA VIDA ÚTIL DEL MATERIAL DE ESTRUCTURA (COLUMNAS)

Columnas en Ficha	Vida útil (años)
0. Mampostería Autoportante (adobe, tapial, ladrillo o bloque)	35
1. Acero	55
2. Caña Guadúa	10
3. Hormigón Armado	55
4. Madera Común	30
5. Metal y Hormigón	55
6. Madera y Hormigón	43
7. Pilotaje de Hormigón Armado	55

Como ejemplo, para una construcción de 10 años y cuya columna es de Hormigón Armado, se usa:

$$\text{Factor por edad de ejemplo} = 1 - (10 / 55)^{1.5} = 1 - (0.18)^{1.5} = 1 - 0.08 = 0.92$$

Es decir, el factor por edad de la construcción de este ejemplo es 0.92.

Se establece además que el **Factor por Edad** tendrá un límite mínimo de 0,20, con el fin de reconocer el valor residual mínimo del sistema estructural, incluso cuando la edificación haya superado su vida útil teórica. Desde el punto de vista técnico, ningún material estructural pierde el 100 % de su valor físico real, ya que siempre conserva una capacidad portante residual, un valor de recuperación, reutilización o reciclaje, así como un aporte funcional mínimo a la estabilidad del bien inmueble.

Este 20% residual representa la resistencia remanente del material, aún en estados avanzados de envejecimiento; el valor técnico de permanencia física del elemento estructural dentro del conjunto edificatorio; el valor económico mínimo recuperable por demolición, reutilización de componentes o reciclaje de materiales como acero, hormigón, madera o metal.

Desde el punto de vista de la valoración catastral, la aplicación de un mínimo de 0,20 evita la

subvaloración extrema de edificaciones antiguas, protege la coherencia del modelo econométrico y garantiza que el avalúo refleje no solo el desgaste, sino también el porcentaje de material aún existente y funcional. De esta forma, el modelo reconoce una depreciación técnicamente realista y jurídicamente equitativa, alineada con los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica en la determinación del valor de las construcciones. Factor por conservación.

Factor por conservación

El estado de conservación es el factor que corrige el valor de la edificación de acuerdo con su condición física real, independientemente de su edad cronológica. Mientras el factor por edad representa el desgaste natural del tiempo, el estado de conservación incorpora el efecto del mantenimiento, el deterioro, las intervenciones y el grado de funcionalidad estructural y constructiva del inmueble.

El factor por conservación se detalla en la siguiente tabla:

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Código Ficha	Estado de Conservación	Descripción Técnica	Factor
0	Muy bueno	Elementos estructurales, constructivos y de acabado en condiciones óptimas; sin patologías visibles, con mantenimiento reciente y funcionamiento integral.	1.00
1	Bueno	Presenta desgaste leve por uso normal; sin afectación estructural, con mantenimiento periódico funcional.	0.85
2	Regular	Deterioro visible en acabados e instalaciones; inicio de fisuras o desgaste funcional; requiere mantenimiento correctivo.	0.65
3	Malo	Deterioro severo; fisuras importantes, corrosión, humedad generalizada; funcionamiento parcial con riesgo técnico.	0.40
4	Obsoleto (ruina)	Pérdida casi total de funcionalidad y seguridad; elementos colapsados o con inminente fallo estructural; no recuperable sin reconstrucción.	0.20

El valor 0.20 se adopta como límite inferior técnico, ya que incluso en condiciones de ruina la edificación conserva: una parte de su estructura física remanente, un valor residual de material recuperable y un aporte mínimo al soporte del predio mientras no sea demolida. Este enfoque evita factores nulos que generarían distorsiones en el avalúo catastral y mantiene la continuidad matemática del modelo de valoración.

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

Valor m2 individual de la edificación = Sumatoria de factores de reposición por material x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor total de la construcción se calcula entonces con la siguiente fórmula:

$$\text{Valor de la edificación} = \text{Valor m2 individual de la edificación} \times \text{superficie de cada piso} / \text{bloque}$$

Artículo 36.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo con el Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: Base Imponible = 0; Base Imponible ≠ 0; Base Imponible = Valor del Predio.

Artículo 37.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Artículo 38.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Artículo 39.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa impositiva que es de UNO PUNTO UNO POR MIL (1.1‰).

Artículo 40.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 41.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las propiedades que correspondan a predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general. Las zonas urbano-marginales se encontrarán previamente definidas por el GADMM, mediante Ordenanza.

Artículo 42.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO Y/O DERECHOS Y ACCIONES. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad con el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza del GADMM.

Artículo 43.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al

contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio, soportarán el diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento de pago normal o en su defecto vía coactiva.

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 44.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Artículo 45.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios rurales; y,
- b) Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Artículo 46.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 47.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales: *Identificación predial; Tenencia; Descripción del terreno; Infraestructura y servicios; Uso y calidad del*

suelo; y, Descripción de las edificaciones.

Artículo 48.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en COOTAD: 1) valor del suelo y 2) valor de las construcciones, considerando su valor de reposición.

1. Valor del suelo rural

Zonas homogéneas rurales

La construcción de las zonas homogéneas rurales considera la siguiente información:

Uso del suelo rural: Esta capa tiene como origen la capa de polígonos de intervención territorial, aprobada en el Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS), del cantón Montufar. De esta capa se considera el campo, R-Zona, que contiene una zonificación del destino de uso de las diferentes áreas.

Clases agrológicas: Siendo un cantón eminentemente agropecuario, se utiliza como un insumo importante para la determinación de zonas homogéneas la cobertura de clases agrológicas provistas por el Sistema de Información Pública (SIPA), el mismo que divide al territorio por las ocho clases (8) clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, siendo la clase I la que presenta mejores condiciones para la producción agrícola, pecuario y-o forestal y la VIII, las condiciones menos favorables, debiendo desteniarse para protección. Este mapa incluye información de:

- 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);
- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Debe anotarse que en el cantón Montufar no se encuentran áreas de las clases I y II, por lo que se consideran únicamente las 6 clases restantes. Estas clases por las características del territorio cantonal, se agruparon en tres a) las clases III y IV, cuyas características permiten la actividad agropecuaria con limitaciones bajas y medias; b) las clases V y VI suelos con limitaciones para la actividad agrícola, pero que pueden con manejo utilizarse para la ganadería y la actividad forestal y las clases VII y VIII, que presenten fuertes limitaciones para la actividad agrícola y pecuaria, su uso debería destinarse para turismo controlado, conservación e investigación científica.

Limitaciones por Cangahua: De la misma fuente de información, se incluye la cobertura temática de áreas con presencia de “cangahua”, que constituye un limitante para el uso agrícola pecuario o forestal, dividiéndose en dos zonas (presencia y no presencia)

Sistemas Productivos:

- **Sistema Marginal.** - No destinado al crecimiento económico y la redistribución social por el estado. El intercambio es mínimo, este sistema de producción es solo para subsistencia, no hay excedentes.
- **Sistema Mercantil.** - Predominan generalmente medianas y pequeñas propiedades, en las que se aplica un paquete tecnológico semitecnificado. Está articulado con el mercado, pero su objetivo principal no es la reproducción del capital, la escala de producción que maneja limita la capitalización de la unidad de producción agrícola; pese a esto, existe reproducción social, en términos de mantenimiento de la unidad familiar.

- **Sistema Combinado.** - Este sistema se caracteriza por la utilización de un paquete tecnológico semitecnificado, utiliza formas tradicionales en el manejo de cultivos. Las relaciones sociolaborales están sustentadas en la fuerza de trabajo asalariada y con otras formas de remuneración. El destino de la producción es el mercado local, generalmente con productos que forman parte de la canasta básica familiar.
- **Sistema Empresarial.** - Este sistema utiliza el capital en la compra de paquetes de alta tecnología, maquinaria y equipos, que se emplean en las labores culturales de siembra y cosecha. Está en la capacidad de emplear mano de obra asalariada permanente y ocasional. Utiliza un tipo de agricultura intensiva. El destino de la producción son los mercados internacionales. El interés de este sistema es la maximización de la tasa de ganancia.

Se establecen a partir de los insumos mencionados las siguientes zonas homogéneas con sus respectivos valores base, conforme al anexo cartográfico:

ZONA HOMOGÉNEA	CAPACIDAD – USO - CANGAHUA	SISTEMA PRODUCTIVO
ZH1	Amortiguamiento	Combinado
ZH1_A	Amortiguamiento	No aplicable
ZH2	Aprovechamiento extractivo	Mercantil
ZH3	Arqueológico	No aplicable
ZH4	Asentamientos humanos	Mercantil
ZH5	Comercial y de servicios	Mercantil
ZH6	Industrial	Mercantil
ZH7	Polo de desarrollo	No aplicable
ZH8	Agropecuaria limitaciones muy bajas a moderadas	Combinado
ZH8A	Pecuaria forestal, limitaciones fuertes muy fuertes	Combinado
ZH9	Agropecuaria limitaciones muy bajas a moderadas	Mercantil
ZH9A	Agropecuaria limitaciones muy bajas a moderadas	No aplicable
ZH9B	Pecuaria forestal, limitaciones fuertes a muy fuertes	Mercantil
ZH9C	Producción agropecuaria limitación cangahua	Empresarial
ZH10	Producción agropecuaria limitación cangahua	No aplicable
ZH10_A	Producción agropecuaria limitación cangahua	Mercantil
ZH10_B	Producción agropecuaria limitación cangahua	Combinado
ZH11	Protección ecológica	Mercantil
ZH11A	Protección ecológica	No aplicable
ZH11B	Protección ecológica	Combinado
ZH13	Zona de tolerancia	Mercantil

Individualización del valor del suelo rural

A partir del valor base que consta en los mapas de zonas homogéneas de valor anexos, se establece el valor individual del terreno por m², considerando los siguientes factores de corrección:

FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES RURALES	
TOPOGRAFIA (fTo)	
Plana	1
Pendiente Leve	0,985
Pendiente Media	0,97
Pendiente Fuerte	0,96
TIPO DE RIESGOS (fRg)	
Deslaves	0,7
Hundimientos	0,7
Volcánico	0,7
Contaminación	0,7
Heladas	0,7
Inundaciones	0,7
Vientos	0,7
Ninguna	1
FACTOR SUPERFICIE – Ha. (fsu)	
0-2,5	1
2,5 - 5	0,95
5,0 - 10,0	0,9
10,0 - 50	0,85
>50	0,8
EROSION (fEro)	
No tiene	1
Leve	0,985
Moderada	0,97
Severa	0,96
DRENAJE (fDre)	
Excesivo	0,96
Moderado	0,98
Mal Drenado	0,96
Bien Drenado	1

Por lo expuesto, para la valoración individual del suelo (VIR) se considera la siguiente fórmula:

$$\text{VIR} = \text{Vsh} \times \text{Far} \times \text{S}$$

Desglosándose como:

VIR: valor individual del terreno rural;

Vsh: valor por metro cuadrado (m²) de zona homogénea (del plano del valor del suelo);

Far: factor de afectación total rural; y,

S: Superficie del terreno en metros cuadrados (m²).

El factor de afectación total rural (Far) es el producto de los factores de afectación por indicadores:

$$\text{Far} = \text{fTo} \times \text{fRg} \times \text{fsu} \times \text{fEro} \times \text{fDre}$$

Desglosándose como:

Far: factor de afectación total rural;

fTo: factor de topografía;

fRg: factor de riesgos;

fsu: factor de superficie;

fEro: factor por erosión; y,

fDre: factor por drenaje.

2. Valor de edificaciones

Se sigue el procedimiento previsto en el numeral 2 del artículo 35 de esta ordenanza.

Artículo 49.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 50.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 51.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa impositiva** que es de CERO PUNTO NOVENTA Y CINCO POR MIL (0,95%).

Artículo 52.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Artículo 53.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará

al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 54.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web del GADMM y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El GAD Municipal de Montúfar deberá obligatoriamente vincular los permisos definitivos de edificación a las claves catastrales de bloques constructivos registrados y previstos en la Norma Técnica Nacional de Catastros.

SEGUNDA. - El procedimiento para la obtención del registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración de bienes inmuebles deberá cumplir con lo estipulado en la Norma Técnica Nacional de Catastros, sin perjuicio de los requisitos determinados por el GADMM.

TERCERA. - La presente Ordenanza, en concordancia con la Ordenanza que pone en vigencia el PUGS del Cantón Montúfar, permitirá la regulación y registro de los procesos administrativos de control, seguimiento y regularización de las construcciones informales existentes en el territorio cantonal, conforme a la normativa urbanística y de ordenamiento territorial vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El GAD Municipal de Montúfar a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros deberá proponer en el lapso de 100 días, contados a partir de la aprobación de esta ordenanza, un Plan Catastral que permita la actualización de las características de bloques, pisos y unidades catastrales (en unipropiedad y propiedad horizontal); y ejecutarlo a lo largo del bienio 2026 – 2027.

SEGUNDA. - El GADMM, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastros deberá ajustar la información gráfica y alfanumérica de manera que tengan una correcta correspondencia (uno a uno) durante el bienio 2026 – 2027.

TERCERA. - El GAD Municipal de Montúfar deberá realizar la actualización integral del catastro conforme a la normativa nacional vigente, a fin de garantizar la plena integración entre la información alfanumérica, gráfica y temática, y permitir la adopción completa del modelo de valoración establecido por la Norma Técnica Nacional de Catastros.

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. - La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de la publicación en el dominio web institucional y en el Registro Oficial del Ecuador.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los veintiséis días del mes de diciembre el dos mil veinticinco.



Msc. Raúl Lucero Benalcázar
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**



Dr. Eliécer Tirira
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR.
CERTIFICADO DE DISCUSIÓN; CERTIFICO Que la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR PARA EL BIENIO 2026-2027, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montúfar, en sesión ordinaria del 24 de diciembre del 2025 y sesión extraordinaria del 26 de diciembre del 2025 en primera y segunda instancia, respectivamente

San Gabriel a los veintiséis días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. LO CERTIFICO.-



Dr. Eliécer Tirira
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel a veintiséis de diciembre del 2025, a las 10h10. **VISTOS;** La “ORDENANZA QUE REGULA LA

FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR PARA EL BIENIO 2026-2027.”, amparado en lo prescrito en el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” elévese a conocimiento del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, para su sanción. - Cúmplase.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE**

Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR.

RAZÓN.- Siento como tal, que notifiqué personalmente al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, con la providencia que antecede, el día de hoy viernes veintiséis de diciembre del 2025, a las 10H10 horas.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ELIECER TIRIRA
CHULDE**

Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Eliécer Tirira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MONTÚFAR. San Gabriel, a los veintinueve días del mes de diciembre del 2025, a las 9H00. En uso de las atribuciones que me confiere el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, “COOTAD” **SANCIONO** la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR PARA EL BIENIO 2026-2027.-

Cúmplase y Promúlguese.



Msc. Raúl Lucero Benalcázar
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DE MONTÚFAR**

Sancionó y ordenó su promulgación la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MONTÚFAR PARA EL BIENIO 2026-2027 el Msc. Raúl Lucero Benalcázar, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montúfar, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco-

Lo certifico.



Dr. Eliécer Tirira
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DE MONTÚFAR**



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.