

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Págs.

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN DURÁN

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMCD-2025-009 Que regula el catastro y el avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural, correspondiente al bienio 2026 - 2027	2
GADMCD-2025-010 Que establece el cobro de la tasa por la prestación del servicio de la gestión integral de los residuos y desechos sólidos	32

**ORDENANZA MUNICIPAL N°. GADMCD-2025-009****ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO Y EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN DURÁN CORRESPONDIENTE AL BIENIO 2026-2027****CONSIDERANDO:**

- Que**, la Constitución de la República Ecuador en su artículo 238 establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;
- Que**, la Constitución de la República Ecuador en su artículo 264 determina que *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. (...)”*;
- Que**, la Constitución de la República Ecuador en su artículo 270 determina que *“Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.”*;
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 7 indica: *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55 establece: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”*;
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 establece las atribuciones del Concejo Municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado*

municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 60 determina las atribuciones que le corresponde al alcalde o alcaldesa, entre otras: *“literal d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 139 determina el Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- *“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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece en el artículo 322.- *“Decisiones legislativas.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 492 determina: *“Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 494 determina la Actualización del catastro.- *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 495 determina el Avalúo de los predios.- *“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.*

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 496 determina la Actualización del avalúo y de los catastros.- *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 497 determina la Actualización de los impuestos.- *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario*

nacional.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 501 establece: *“Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.*

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 502 establece: *“Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 504 indica: *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 512 establece: *“Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 514 indica: *“Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 515 indica: *“Sujeto pasivo.- Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 516 indica: *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.*

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 517 indica: *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 523 indica: *“Forma y plazo para el pago del impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.*

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, norma y regula los procedimientos a llevar a cabo dentro del ámbito de las competencias municipales, relacionados a la actualización del catastro nacional;

Que, el Concejo Municipal del cantón Durán, aprobó en sesiones del 19 y 23 de diciembre de 2019, la *“Ordenanza que regula el catastro y el avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Durán, correspondiente al bienio 2020-2021, cuerpo normativo en el que*

se previó que durante el año 2020 debía actualizarse la información catastral”;

Que, mediante Sesiones Ordinaria y Extraordinaria de fecha 22 y 23 de diciembre de 2021, en primer y segundo debate respectivamente, el Concejo Municipal del Cantón Durán aprueba la *“Ordenanza que regula el catastro y el avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Durán correspondiente al Bienio 2022-2023”;*

Que, mediante Sesiones Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 y 29 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate respectivamente, el Concejo Municipal del Cantón Durán aprueba la *“Ordenanza que regula el catastro y el avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Durán correspondiente al Bienio 2024-2025”;*

Que, los gobiernos autónomos deben ejercer sus potestades públicas rigiéndose, entre otros, por los principios de solidaridad y sustentabilidad del desarrollo, entendiéndose el primero como la obligación compartida de la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión se debe procurar la satisfacción de necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

Por otro lado, el Principio de Sustentabilidad del desarrollo implica la obligación de priorizar las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsar el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.

Que, una administración pública eficiente propende el desarrollo integral de su población a través de la generación de beneficios directos y cuantificables que resulten en una mejora progresiva, sostenible y uniforme en la calidad de vida de ésta.

Que, es evidente que en los últimos años el cantón Durán ha tenido un importante crecimiento en el sector inmobiliario y de la construcción, a través de nuevas soluciones habitacionales o mediante la mejora de construcciones ya existentes, mismas que por razones de diversa índole no han logrado reflejar un incremento patrimonial respecto de sus titulares, ya que la administración pública seccional no ha tenido como prioridad la actualización del catastro de los bienes ni otorgarles el valor real que les corresponde.

Que, es necesario que los habitantes del cantón Durán gocen de los beneficios que conlleva ser propietarios de bienes valorados bajo criterios técnicos, objetivos, reales y actuales, entendiéndose entre estos, mayor acceso a diversos tipos de crédito, prendas, hipotecas, así como mejores negociaciones en posibles ventas de sus inmuebles.

Que, la actualización catastral, pese a derivar en el incremento de los avalúos de los predios del

cantón Durán, no tiene como consecuencia un alza significativa del impuesto predial e impuestos relacionados con el mismo.

Que, entre los conceptos que enmarcan la ejecución de la actualización del catastro, se encuentra la ubicación o distancia del predio, su tamaño, categoría, volumen de comercio y su vocación; es decir, el avalúo se practica tomando en consideración conceptos objetivos, como por ejemplo, el lugar donde se ubica el predio, su extensión, las inversiones que se hayan realizado en el mismo, el uso para el que se emplea el bien, el impacto del comercio que se genera en tal predio, así como si se trata de un predio de vocación agrícola, ganadero, camaronera, arrocería o bananera, pues cada uno de dichos factores inciden en la apreciación económica que posee cada inmueble. Pese a la existencia de la clasificación predial urbana y rural, el avalúo no responde ni debe responder directamente a esta, sino a la coexistencia o preponderancia de uno u otro de los conceptos antes detallados.

Que, la normativa vigente ya citada establece la obligatoriedad de actualizar los avalúos por bienio; sin embargo, considerando la realidad del país y del mundo, es preciso analizar la confluencia de dos fenómenos: El primero, la manifiesta existencia de la peor crisis económica, financiera y social que ha sufrido el país en toda su historia; misma que no culminará de manera paralela con la conclusión de la pandemia, sino que continuará generando secuelas en los años sucesivos. Esto, además de las consecuencias que ha dejado la crisis de inseguridad que atraviesa el cantón, ocasiona que la población ha visto disminuido su patrimonio. Y segundo, la necesidad de reestructurar en la población del cantón Durán la filosofía del cobro de impuestos, pese a la consideración antes expuesta, puesto que ello devendrá en una mejor recaudación por parte de la Municipalidad.

Aparentemente, la esencia de los puntos antes indicados se contraponen; sin embargo, la referida recaudación representa un impulso para el progreso de Durán, a través de la ejecución de una mayor cantidad de obras y prestación de servicios que beneficiarán de manera directa a los habitantes del cantón. Es compromiso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Durán destinar la mayor parte de sus ingresos a gastos de inversión, y una porción mucho menor a gasto corriente.

Que, es válido también considerar en el análisis de la necesidad de mejorar la recaudación, el hecho de que nunca en la historia el Gobierno Central había dispuesto arbitrariamente de los ingresos relacionados con el IVA, así como las rentas que por ley corresponden a los Gobiernos Autónomos Descentralizados; lo que ha derivado en una importante privación de obras y servicios para dichos GADS, que han visto mermados sus ingresos, entre ellos, el del cantón Durán. La mejora en la recaudación compensa -al menos en una porción- los valores de los que el Estado ha privado al Cantón.

Que, la actualización catastral espíritu de esta ordenanza, tiene por principal objeto la repotenciación de los activos de los habitantes del cantón Durán, constituyendo como se ha indicado, un beneficio de carácter real para éstos.

Que, mediante resolución No. GADMCD-EXT-2025-011-R, de sesión extraordinaria se aprobó por unanimidad de los miembros del Concejo Municipal presente el primer debate del Proyecto

de *“Proyecto de Ordenanza que Regula el Catastro y el Avalúo de la Propiedad Inmobiliaria Urbana y Rural del Cantón Durán correspondiente al Bienio 2026 – 2027”*;

Que, mediante resolución No. GADMCD-EXT-2025-015-R, de sesión extraordinaria se aprobó por unanimidad de los miembros del Concejo Municipal presente el segundo debate de la *“Ordenanza que Regula el Catastro y el Avalúo de la Propiedad Inmobiliaria Urbana y Rural del Cantón Durán correspondiente al Bienio 2026 – 2027”*;

El Concejo Municipal en pleno y haciendo uso de su facultad normativa prevista en los artículos 240 y 264 numeral 5) de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a), b), y 494, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO Y EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN DURÁN CORRESPONDIENTE AL BIENIO 2026-2027

CAPÍTULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán mediante la presente Ordenanza, establece las directrices jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, a efectos de organizar, administrar y mantener de manera óptima y técnica el registro y avalúo de la propiedad urbana y rural, para el bienio 2026 -2027, implementando la cartografía digital georreferenciada en el cantón.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán a los predios urbanos y rurales ubicados dentro de los límites del cantón Durán de acuerdo con lo establecido mediante las Ordenanzas vigentes.

Artículo 3.- Glosario de Términos:

- **Avalúo de los predios.** – Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.
- **Bien inmueble.** – Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

- **Bien mostrenco.** - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- **Catastro inmobiliario multifinalitario - CIM.** - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.
- **Componente económico.** - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.
- **Componente físico.** - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.
- **Componente jurídico.** - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).
- **Componente temático.** - Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinalitario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.
- **Clave catastral.**- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.
- **Datos básicos catastrales.** - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).
- **Datum WGS-84.**- Es el datum estándar por defecto para coordenadas en los dispositivos
- **GPS comerciales.** Es el único sistema de referencia mundial utilizado en la actualidad.

- **Lote tipo.** - Son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual
- **Predio.** - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.
- **Proyección UTM.** - Universal Transverse Mercator. Sistema de coordenadas universales basadas en proyecciones cartográficas transversal de Mercator.
- **Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS).** - Marco de Referencia Nacional, el mismo que a más de satisfacer los requerimientos de los usuarios cartográficos y geodésicos, compatibiliza su información con el resto de los países de América, dentro del proceso de globalización.
- **Suelo rural.** - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)
- **Suelo Urbano.** - El suelo urbano es el 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. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural., de acuerdo con el artículo 18 de la LOOTUGS.
- **Valoración masiva.** - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinlatario gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.
- **Valor de la propiedad.-** a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita 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 4.- Documentación Técnica Complementaria. - Forman parte de la presente ordenanza:

- a. Tabla # 1.- Cuadro de Valores por Metro Cuadrado de Suelo Correspondiente al Área Urbana
- b. Tabla # 2.- Cuadro de Valores por Hectárea de Suelo Correspondiente al Área Rural
- c. Tabla # 3.- Tabla de Valores por Metro Cuadrado de Construcción
- d. Tabla # 4.- Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno Área Urbana
- e. Tabla # 5.- Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno Área Rural
- f. Tabla # 6.- Valores de Infraestructura Bioacuática
- g. Tabla # 7.- Valores de Sembríos y Cultivos
- h. Tabla # 8.- Tabla de Depreciación de Construcciones

- i. Tabla # 9.- Clasificación de Predios Urbanos
- j. Anexo A.- Formato De Presentación Del Levantamiento Topográfico De Un Predio Rural
- k. Anexo B.- Formato De Registro Fotográfico De Hitos
- l. Anexo C.- Ficha Predial Rural
- m. Anexo D.- Ficha Predial Urbana
- n. Anexo E.- Planos De Valores

Artículo 5.- Dependencias municipales responsables. - Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastro de la Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos, mantener actualizado el catastro y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto el plano del valor base de la tierra.

Concluido la actualización catastral corresponde a la Dirección General Financiera notificar a los propietarios por la prensa, haciendo conocer el valor del avalúo de cada predio que registrará para el bienio correspondiente conforme a lo previsto en el artículo 496 del COOTAD.

Artículo 6.- Aspectos Tributarios. – Realizada la actualización de los avalúos por la Jefatura de Avalúos y Catastro a través del sistema informático, la Dirección General Financiera determinará en el sistema magnético de recaudaciones la tributación aplicable a los predios de propiedad urbana y rural, respecto del bienio 2026-2027, aplicando el porcentaje respectivo que, en el caso de predios urbanos, oscilara entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo de cinco por mil (5‰); y, en el caso de predios rurales, oscilara entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo de tres por mil (3‰), según lo dispuesto en los artículos 504 y 517 del COOTAD, respectivamente.

CAPÍTULO II

DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Artículo 7.- Catastro Predial. - Es el inventario territorial oficial y sistemático de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados dentro del Cantón Durán, que tiene fines tributarios y administrativos. Corresponde a la planificación y desarrollo del cantón con base en un modelo catastral multifinanciero compuesto por datos catastrales básicos, alfanuméricos y geográficos; contiene la información georreferenciada predial en la ficha catastral, es sistematizada y complementada con la cartografía digital, de conformidad con los siguientes aspectos:

7.1. Aspectos Jurídicos: Datos legales referentes al derecho de propiedad de los bienes inmuebles, que constan respectivamente en las escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad y otros bienes establecidos en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismos que con la respectiva documentación también tendrán la correspondiente ficha catastral predial.

7.2. Aspectos Físico - Técnica: En predios urbanos, corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, conforme a la información georreferenciada con imágenes aéreas-verticales, ya sea por Software libre o adquirido; lo cual permite fortalecer la información existente mediante la integración en un

solo sistema, es decir tener los datos alfanuméricos, espaciales en una sola base de datos.

Para predios rurales corresponde al registro de los linderos, mensuras y superficie, así como de las características de los terrenos, edificios, construcciones, cultivos, infraestructura bioacuática, construcciones de explotación agrícola, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, conforme a la información georreferenciada en coordenadas de Proyección UTM Datum WGS-84 o en el Sistema de Coordenadas Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), el planimétrico, y el altimétrico con sus respectivos linderos, mensuras, vías de acceso, superficie y los elementos físicos que existieran en el lote, que será documento habilitante previo a la validación realizada por la Municipalidad, para la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán de todo título de transferencia de dominio de los predios rurales, que se ingresará de forma sistemática en la base de datos alfanumérica del catastro rural.

Las Providencias de Adjudicaciones, Presentaciones de Título y Expropiaciones que emita el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), cumplirán los aspectos arriba mencionados, la cual será debidamente certificada por dicha secretaría de Estado.

7.3. Información Económica Tributaria: Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica que genera el avalúo municipal o estimado real, que sirve de base imponible para determinar el impuesto predial urbano y rural a regir en el año 2026-2027. Los datos de los avalúos de cada predio serán facilitados por la Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos, a través de la Jefatura de Avalúos y Catastro a la Dirección General Financiera, a efectos de que a partir de tales datos se determine la tributación aplicable respectiva.

Artículo 8.- El Catastro de los predios se realizará en atención a los siguientes procesos:

8.1. El catastro de la propiedad urbana y rural: Proceso mediante el cual se incorporan al catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán, de predios o de alícuotas de dominio, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, generando la clave catastral y demás información, tal como consta en la ficha predial.

En virtud del objeto multifinalitario del catastro que propende la presente ordenanza, para efectos de control, también se incorporarán los predios que hayan sido objeto de adjudicación por parte de la Municipalidad y que no hayan culminado su trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Durán, hecho que conllevará la habilitación de estos en el sistema, a efectos de que los adjudicatarios puedan actuar en función de dicha calidad.

8.2. El registro individual del predio urbano y rural: Inventario catastral básico llevado y controlado mediante elementos físicos e informáticos y que servirá para obtener la información catastral, mediante claves catastrales de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica. Contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

8.2.1. Títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad con su respectiva matrícula inmobiliaria, o ficha registral conteniendo información inherente a los mismos.

8.2.2. Levantamientos catastrales practicados a cada propiedad, en los que consta la información sobre las construcciones existentes debidamente georreferenciados en el sistema de coordenadas proyección UTM, Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS). Información que deberá ser proporcionada por el o los propietarios sean estos de personas naturales o jurídicas, de manera directa o con autorización notariada del propietario.

8.2.3. Características del terreno, de las edificaciones y de las obras complementarias, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura, alícuotas, valor por metro cuadrado y por hectárea; avalúo; factores de corrección; y levantamiento topográfico con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84 zona 17S o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS)).

8.2.4. La clave catastral, según lo establecido en la NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, expedida mediante Acuerdo Ministerial No. 017-20, Suplemento Registro Oficial # 764 del 10 de julio de 2020, su reforma en el Acuerdo Ministerial # 32-21 en su Registro Oficial # 529 del 2 de septiembre del 2021, y la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de fecha 24 de febrero de 2022), el cual se implementará a medida que la arquitectura informática lo permita, se encontrará estructurado de la siguiente manera:

Clave Catastral Urbana:

Componentes de la clave catastral:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							UNIDAD	BLOQUE	PISO
09	07	01	1	1	1	1	1	1	1

Clave Catastral Rural:

Componentes de la clave catastral:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	POLÍGONO CATASTRAL	PREDIO
09	07	01	1	1	1	1

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:

Componentes de la clave catastral

Propiedad Horizontal			
Número de dígitos	Unidad	Bloque	Piso
	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 siguiente tabla.

Codificación Catastral de las Construcciones

COMPONENTES DE LA CLAVE CATASTRAL	Propiedad Horizontal
	Bloque
NUMERO DE DÍGITOS	3

8.2.5. Para la Gestión del catastro inmobiliario multifinlatario considérese, así mismo el Art. 21 de la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de fecha 24 de febrero de 2022.

8.3 Planos o Registros Cartográficos: Corresponde a la información física georreferenciada en forma sistemática y a través del Geoportal (Sistema Geográfico Catastral) se realizarán a través de los siguientes procesos:

8.3.1 Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las construcciones existentes.

8.3.2 Fotografías aéreas.

8.3.3 Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

8.3.4 Levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM, Datum WGS84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS).

Artículo 9.- De la Actualización y mantenimiento de la información catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastro realizar el mantenimiento y actualización de la información catastral. Cuando se tratare de modificaciones al registro catastral de las propiedades urbanas y rurales, el usuario, sea este propietario, representante legal o persona autorizada, deberá presentar solicitud al SAC (SERVICIO DE ATENCION CIUDADANA); considerándose entre ellos los siguientes:

- a) Inclusión / Reinclusión.
- b) Fusión y División del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
- c) Transferencia de dominio.
- d) Correcciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
- e) Certificaciones de linderos y mensuras, avalúos, ubicación entre otros.
- f) Actualizaciones derivadas por efectos de los Certificados de Inspección Final.

- g) Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas o compensaciones.
- h) Inactivación por duplicidad de información catastral constante en otro código urbano, a efectos de evitar duplicidad en el pago del tributo.
- i) Actualizaciones puntuales del valor de la propiedad por solicitud del propietario.
- j) Actualización de la Cartografía Digital.

Todo predio inscrito en el Registrador de la Propiedad sea este Urbano o Rural debe ser catastrado de manera inmediata.

Artículo 10.- Inventario Catastral.- Los Registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios físicos e informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la información catastral por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

CAPÍTULO III

DEL AVALÚO Y LA FORMA DE FIJAR EL PRECIO

Artículo 11.- Avalúo Municipal o Valor de la Propiedad- Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones, de haberlas. 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 495 del COOTAD.

En predios rurales, además de lo antes mencionado, se considerarán los cultivos, infraestructura bioacuática y demás elementos físicos existentes en el predio.

11.1. Fórmula para determinar avalúos

11.1.1 Avalúo Municipal:

$$A_m = V_s + V_c$$

Dónde:

A_m	=	Avalúo Municipal
V_s	=	Valor del suelo
V_c	=	Valor de la construcción

11.1.1.1 Avalúo Solar:

Para calcular el valor individual del suelo se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_s = A * V_{m2} * (F_{fre} + F_{fon} + F_{tam} + F_{for} + F_{loc} + F_{top} + F_{ocl}) * F_{for} * F_{tam}$$

Dónde:

Vs	=	Valor de suelo
A	=	Área del terreno
Vm²	=	Valor metro cuadrado
Ffre	=	Factor frente
Ffon	=	Factor fondo
Ftam	=	Factor tamaño
Ffor	=	Factor por forma del terreno
Floc	=	Factor por localización
Ftop	=	Factor por topografía
Focl	=	Factor por ocupación de lote

11.1.1.2 Avalúo de Construcción:

$$Vc = (Ac * Vmc * Dc)$$

Ac	=	Área de construcción
Vmc	=	Valor por metro cuadrado de construcción
Dc	=	Depreciación de construcción

Artículo 12.- Valoración del suelo. – Para establecer precio unitario del suelo urbano y rural se considerará por lo menos uno de los siguientes elementos:

12.1 Método comparativo o de mercado. - Procedimiento mediante el cual se considera el valor del lote o parcela asignado, por simple comparación con parcelas o lotes existentes en el mercado, con valor conocido, con características intrínsecas y extrínsecas, semejantes u homogéneas a las del bien objeto del estudio, calculando un valor unitario promedio o un valor total.

12.2. Valor Base. - Para realizar el avalúo de los lotes o parcelas:

En predios urbanos se aplicarán los valores bases del suelo por metro cuadrado de acuerdo con su ubicación y características. El detalle de los valores base por metro cuadrado están definidos en la Tabla # 1.

Los predios frentistas a los corredores comerciales indicados en el Plano base de suelo Urbano por metro cuadrado, serán valorados de acuerdo con la siguiente tabla.

CORREDORES COMERCIALES	VALOR BASE POR M²
CC1	\$ 300,00
CC2	\$ 180,00
CC3	\$ 160,00
CC4	\$ 100,00
CC5	\$ 20,00

En predios rurales se aplicarán los valores base del suelo por hectárea de acuerdo con la zona de influencia y capacidad del uso de la tierra. El detalle de los valores por hectárea

del cantón Durán, quedan definidos según las tablas de valores base de la Tabla # 2.

12.3. Por ejecución de la Obras. - Corresponde a la actualización del valor de suelo, debido a las infraestructuras, mejoras y demás obras que benefician a los predios por la obra pública y/o privada ejecutada.

Estos valores de suelo están considerados en base a las características del Lote, los cuales se podrán actualizar aplicando coeficientes de aumento o reducción según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Ver Anexo Tabla # 4 y # 5.

12.4. Predios Especiales. - Aquellos lotes que presenten características especiales por su forma, topografía, ubicación y tamaño, éstos serán valorados puntualmente dependiendo de cada caso.

12.5. Actualización de Avalúos por Desarrollos Urbanísticos. - Los presupuestos aprobados por la Municipalidad para nuevos proyectos urbanísticos ya sean estos municipales o privados, se consideran como parte de los factores que permitan incrementar los valores del suelo por metro cuadrado, los mismos que se dividirán para el área útil vendible del proyecto y que se verá reflejado con la aprobación de la Autorización de Venta, según el procedimiento establecido en la Ordenanza de la materia.

Los promotores que estén en desacuerdo con el valor base establecido en la Ordenanza podrán solicitar la revisión del mismo, antes de la Autorización de Venta.

12.6. Valores para Compra de Fajas o Excedentes. - Para el caso de predios que regularicen la compra de las fajas o excedentes de un lote, se aplicarán los valores del Plano de Valores Base por metro cuadrado de suelo establecido en la presente ordenanza.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluirlo, para los efectos tributarios, en el sector donde quedara más de la mitad del valor de la propiedad.

12.7. Valores de suelo para procesos de legalización y regularización. - Sin perjuicio de los valores establecidos en la Tabla y Plano de Valores Base por metro cuadrado del suelo para los predios urbanos del cantón Durán Bienio 2026-2027, en virtud de la condición socioeconómica de los beneficiarios de los procesos de legalización y regularización, el valor por metro cuadrado a efectos de determinar el justo precio, para predios urbanos y de expansión urbana sujetos a procesos de legalización serán establecidos y sustentados mediante ordenanzas o resoluciones aprobadas por el concejo municipal, estos valores deben ser determinados considerando la capacidad real de pago de los poseedores.

Para los valores que no estén definidos en ordenanzas, resoluciones ni demás normativas correspondientes a procesos de legalización y regularización, se considerarán los establecidos en la Tabla de Valores por metro cuadrado del suelo de la actual ordenanza

del BIENIO 2026 – 2027.

12.8. Factores de Corrección del Suelo:

Urbano. - Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a los servicios básicos y tipo de suelos, de conformidad con lo establecido en el artículo 502 del COOTAD.

Para la aplicación de los factores detallados en la siguiente tabla, se tendrán en cuenta los coeficientes asignados, el Coeficiente total (CT) resultante del producto de los coeficientes geométricos, topográficos, tipos de suelo, servicios básicos y otros similares no podrá ser mayor a 1,30 ni menor a 0,70. Ver anexo Tabla # 4.

Rural. – En los predios rurales se debe tener en consideración las siguientes variables para cada uno de los factores de aumento y reducción del valor del terreno. Ver anexo Tabla #5.

Para aplicar el factor ecológico los funcionarios municipales deben considerar los siguientes criterios: Bueno (B) cuando el predio posee ecosistema y bosques naturales conservación de flora y fauna silvestre o algún tipo de protección ecológica. Regular (R) cuando en el predio no exista ningún tipo de protección ecológica y solo será utilizado para la labranza, ganadería o criadero de especies bioacuáticas. Malo (M) cuando en el predio exista algún tipo de contaminación y presente limitaciones en la calidad agrológica del suelo.

12.9. Lotes Tipo (modal).- Son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

Para el cálculo de lote tipo, utilícese los parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de suelo vigente para el cantón Durán.

Artículo 13.- Valor de la Edificación. - Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

13.1. El método de reposición. - Es el que se usa aplicando un proceso de simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

13.2. El valor de reposición por metro cuadrado. - Para la presente ordenanza el valor de reposición por metro cuadrado de construcción según el tipo de construcción por sus características y especificaciones técnicas se establece de acuerdo con la Tabla # 3.

Estas tipologías se considerarán cuando las edificaciones se ingresen por primera vez a través de la inspección Final, cuando se realicen transferencias de dominio o ante peticiones de actualización; es decir, se considerarán estas tipologías a las edificaciones validadas con su respectivo Registro de Construcción e inspección final.

Aquellas edificaciones que, por sus funciones, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad no se encontraren registradas en la Tabla # 3, se avaluarán puntualmente, estableciéndose la tipología correspondiente.

Los valores que constan en las Tabla # 3, se podrán actualizar aplicando los coeficientes de depreciación.

13.3. El Valor de la infraestructura Bioacuática y de Cultivos. - Es el precio por hectárea de piscinas y cultivos que se desarrollen sobre un lote. Ver Anexo tabla # 6 y # 7.

El valor de las construcciones de explotación agropecuaria o especial se lo calculara por el método de reposición.

13.4. Valor comercial o estimado real. - El área construida multiplicada por el valor por metro cuadrado de construcción conforme a su tipología, y el factor de depreciación conformado por vida útil, años de construcción y estado de conservación de la construcción, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

13.5. Avalúo de edificaciones no terminadas. - A los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará sobre el solar y sobre lo construido.

Para fines de Avalúos, no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida, para lo cual se valorará las siguientes condiciones:

13.5.1. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30 %.

13.5.2. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción.

13.5.3. Si, además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento), puertas, ventanas; se considerará en construcción, con avance de obra en 80%.

13.5.4. Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa.

13.5.5. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en “área construida sobre losa”.

13.5.6. Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para

edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más.

13.6. Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal. - Las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condómino, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alícuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

13.7. Factores depreciación de edificaciones. - A los valores de reposición de las edificaciones se aplicarán factores de depreciación de forma proporcional al tiempo de vida útil y al estado de conservación, considerando como vida útil lo indicado en la Tabla # 8, la relación según método de ROSS HEIDECKE, dando como resultado los años que se espera tenga utilidad el bien. Este factor de vida útil se proyectará al momento de presentar los planos arquitectónicos donde se soliciten la respectiva autorización para su construcción.

La depreciación del bien inmueble está dada en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación. Ver Anexo Tabla # 8.

Estas tipologías se considerarán cuando las edificaciones se ingresen por primera vez o cuando se realicen las transferencias de dominio y en las peticiones de actualización; es decir, se considerarán estas tipologías a las edificaciones validadas con su respectivo Registro de Construcción e inspección final.

Aquellas edificaciones que, por sus funciones, sistema constructivo, características especiales y por su particularidad no se encontraren registradas en la Tabla # 8, se evaluarán puntualmente, estableciéndose la tipología correspondiente.

Los valores que constan en la Tabla # 8, se podrán actualizar aplicando los coeficientes de aumento y/o reducción.

Artículo 14.- Inconformidad del Avalúo de la propiedad- En aquellos casos en que el propietario de un predio urbano o rural no se encontrare conforme con el avalúo determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastro, podrá solicitar la revisión del avalúo de su propiedad, según lo que establece el artículo 496 y 522 del COOTAD.

Este recurso podrá ser solicitado una vez por cada Bienio en vigencia, a excepción de casos no imputables al propietario, los cuales deberán ser debidamente justificados.

14.1. Para predios urbanos. - El propietario podrá solicitar la revisión del avalúo municipal presentando el requerimiento junto con los documentos habilitantes:

-Oficio de solicitud suscrita por el propietario del predio donde se indique su ubicación.

-Copia cédula del propietario.

-En caso de que un tercero realice el requerimiento deberá presentar la carta de autorización firmada por el propietario de predio adjuntando la copia de cédula del autorizado.

-Para predios destinados a uso industrial, se deberá presentar un levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM DATUM WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS) (Ver Anexo A) suscrito por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, el cual deberá contener un cuadro de áreas y detalle de las características constructivas y/o especificaciones técnicas de las edificaciones, construcciones o demás elementos físicos existentes dentro del predio y, registro fotográfico de los hitos no removibles colocados in situ con sus respectivas coordenadas que delimitan al predio (Ver Anexo B), cuando este no cuente con linderos consolidados. Cabe indicar que, para el ingreso de la solicitud de reavalúo en estos tipos de predios, las construcciones deberán de estar previamente regularizadas por la Jefatura de Proyectos, Construcciones, Urbanizaciones y Uso de suelo.

14.2. Para predios rurales. - El propietario podrá solicitar la revisión del avalúo municipal presentando el requerimiento junto con los documentos habilitantes:

- Oficio de solicitud suscrita por el propietario del predio donde se indique su ubicación.

- Copia cédula del propietario.

- En caso de que un tercero realice el requerimiento deberá presentar la carta de autorización firmada por el propietario del predio adjuntando la copia de cédula del autorizado.

-Levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección UTM DATUM WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS) (Ver Anexo A) suscrito por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, y registro fotográfico de los hitos no removibles colocados in situ con sus respectivas coordenadas que delimitan al predio (Ver Anexo B), cuando este no cuente con linderos consolidados.

-En predios destinados al uso bioacuático indicar, en el levantamiento topográfico, el área de su infraestructura (piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.),

-En predios destinados al uso industrial, el levantamiento deberá contener un cuadro de áreas de sus construcciones y detalle de las características constructivas y/o especificaciones técnicas de las edificaciones, construcciones o demás elementos físicos existentes dentro del predio. Cabe indicar que, para el ingreso de la solicitud de reavalúo en estos tipos de predios, la o las construcción/es deberá/n

estar previamente regularizada/s por la Jefatura de Proyectos, Construcciones, Urbanizaciones y Uso de suelo o quien haga sus veces

Los levantamientos topográficos mencionados en el presente artículo estarán sujetos a su revisión y aprobación por parte de la Jefatura Técnica de Topografía o quien haga sus veces.

En el caso de que el propietario no este conforme con el resultado del reavalúo, podrá solicitar por segunda y última ocasión la revisión de este, para lo cual deberá sustentar su petición con un informe de avalúo realizado por un Perito calificado por la Superintendencia de Bancos y/o el Consejo de la Judicatura, el mismo que estará sujeto a revisión, análisis y aprobación por parte de la Jefatura de Avalúos y Catastro.

Artículo 15.- Clasificación de Predios Urbanos. - Para efectos de identificación de predios urbanos en el sistema catastral, estos se clasifican de conformidad con la siguiente nomenclatura y descripción de la Tabla # 9.

Artículo 16.- Avalúo total del predio urbano y rural. - El avalúo comercial o estimado real de predio urbano y rural, es resultante de la suma del avalúo del lote o solar y del avalúo de la o las construcciones. Para el área rural se considerará la infraestructura Bioacuática y de Cultivos permanentes que en ella se desarrolle.

CAPÍTULO IV

DEL IMPUESTO PREDIAL, SU FIJACIÓN Y PAGO

Artículo 17.- Impuesto Predial. - Este impuesto es de exclusiva financiación municipal de conformidad a lo establecido en el artículo 491 del COOTAD.

Para la determinación del impuesto para el cobro las municipalidades, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinaran el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente según el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

17.1. Objeto del Impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana y rural, es generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, determinadas por la ley y las respectivas ordenanzas.

17.2. Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional, de acuerdo como lo establece el artículo 497 de la COOTAD.

17.3. Tarifa del Impuesto Predial. –

17.3.1. Urbano Residencial. - Al Valor de la propiedad urbana se le aplicará un

porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo de cinco por mil (5.00 por mil), de conformidad con lo previsto en el artículo 504 de la COOTAD. La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2026- 2027 será la siguiente:

DESDE	HASTA	TARIFA POR MIL
\$ -	\$ 6.300,00	0,00
\$ 6.300,01	\$ 50.000,00	0,85
\$ 50.000,01	\$ 150.000,00	0,95
\$ 150.000,01	\$ 500.000,00	1,05
\$ 500.000,01	\$ 750.000,00	1,15
\$ 750.000,01	\$ 1.000.000,00	1,20
\$ 1.000.000,01	\$ 1.500.000,00	1,50
\$ 1.500.000,01	\$ 2.000.000,00	2,00
\$ 2.000.000,01	\$ 2.500.000,00	2,50
\$ 2.500.000,01	\$ 3.000.000,00	2,80
\$ 3.000.000,01	\$ 6.000.000,00	3,00
\$ 6.000.000,01	\$ 10.000.000,00	3,30
\$ 10.000.000,01	EN ADELANTE	3,50

17.3.2 Urbano Industrial. - Conforme al artículo 504 de la COOTAD, para establecer el valor catastral de una propiedad urbana industrial, se emplea un método de valoración basado en el promedio de los impuestos prediales correspondientes a los últimos tres años (2021-2023). A este valor promedio se le aplica un factor de actualización de 1.3, obteniendo así el valor impuesto predial Urbano Industrial; para el cálculo a los predios ubicados en el sector Industrial de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, se aplicará la siguiente fórmula:

$(V.Imp\ 2021 + V.Imp\ 2022 + V.Imp\ 2023) / n = \text{valor promedio}$

$(\text{Valor promedio}) \times (1.30) = \text{valor impuesto predial Urbano Industrial}$

7.3.3. Rural Residencial.- Al Valor de la propiedad rural se le aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25 por mil) y un máximo de tres por mil (3.00 por mil), de conformidad con lo previsto en el artículo 517 de la COOTAD.

La tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2026 - 2027 será la siguiente

DESDE	HASTA	TARIFA POR MIL
\$ -	\$ 3.600,00	0,00

\$	3.600,01	\$	25.000,00	0,70
\$	25.000,01	\$	50.000,00	0,90
\$	50.000,01	\$	100.000,00	0,95
\$	100.000,01	\$	500.000,00	1,05
\$	500.000,01	\$	1.000.000,00	2,05
\$	1.000.000,01	EN ADELANTE		3,00

17.3.4 Rural Industrial. - Conforme al artículo 504 de la COOTAD, para establecer el valor catastral de una propiedad Rural Industrial, se emplea un método de valoración basado en el promedio de los impuestos prediales correspondientes a los últimos tres años (2021-2023). A este valor promedio se le aplica un factor de actualización de 1.3, obteniendo así el valor impuesto predial Rural Industrial; para el cálculo a los predios ubicados en el sector Industrial de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo, se aplicará la siguiente fórmula:

$$(V.Imp\ 2021 + V.Imp\ 2022 + V.Imp\ 2023) / n = \text{valor promedio}$$

$$(\text{valor promedio}) \times (1.30) = \text{valor impuesto predial Rural Industrial}$$

Artículo 18.- Emisión de Títulos de Crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Artículo 19.- Pago del impuesto predial. - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas para predios urbanos del cantón Durán:

REBAJAS APLICADAS EN EL IMPUESTO PARA PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN DURÁN	
FECHA	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 ULTIMO DÍA DEL MES 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 DE MAYO AL 31 DE MAYO	2%
DEL 1 DE JUNIO AL 15 DE JUNIO	2%
DEL 16 DE JUNIO AL 30 DE JUNIO	1%

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva, de acuerdo con el artículo 512 de la COOTAD.

Para predios rurales, el pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual de acuerdo con el artículo 523 del COOTAD.

Artículo 20.- Recargo a los solares urbanos no edificados. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las regulaciones dispuestas en el Art. 507 del COOTAD.

Artículo 21.- Notificaciones a los contribuyentes. - La Dirección Financiera, en cumplimiento de lo que establece la ley de la materia, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana y rural de la Ciudad de Duran, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el 2026 y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

CAPITULO V

EXENCIONES, DEDUCCIONES, ESTIMULOS TRIBUTARIOS, INTERESES Y LIQUIDACION

Artículo 22.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades rurales.

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

Artículo 23.- Rebajas al Valor del Título por Discapacidad. - La ley orgánica de discapacidades en su artículo 75 en lo relacionado al Impuesto predial establece que las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la

persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Artículo 24.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director General Financiero Municipal.

Artículo 25.- Exoneración al adulto mayor. - De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley del anciano, toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Artículo 26.- Predios y Bienes rurales Exentos. - Acorde al artículo 520 del COOTAD, están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros

factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo con la Ley.

CAPITULO VI

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 27.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiere el dominio de bienes inmuebles en el Cantón Durán, está obligada a inscribirlos en el Registro de la Propiedad, institución que una vez cumplido el pertinente registro, tendrá la obligación de remitir de manera ordenada y secuencial a la Jefatura de Avalúos y Catastro de la Municipalidad de Durán, la documentación física y/o digital, para que ésta en el término máximo de 7 días, proceda con su correspondiente catastro.

En el caso de bienes inmuebles rurales, para la referida inscripción en el Registro de la Propiedad, se deberá presentar además del instrumento público a inscribirse, el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84 o en el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), (**Ver Anexo A**) suscrito por el/los propietario/s y el responsable técnico del mismo, y registro fotográfico de los hitos no removibles colocados in situ con sus respectivas coordenadas que delimitan al predio, cuando este no cuente con linderos consolidados. (**Ver Anexo B**).

En predios rurales destinados al uso bioacuático indicar, en el levantamiento topográfico, el área de su infraestructura (piscinas camaroneras, canales de drenaje, etc.).

En predios rurales destinados al uso industrial, el levantamiento deberá contener un cuadro de áreas de sus construcciones y detalle de las características constructivas y/o especificaciones técnicas de las edificaciones, construcciones o demás elementos físicos existentes dentro del predio.

Los levantamientos topográficos mencionados en el presente artículo estarán sujetos a su revisión y aprobación por parte de la Jefatura Técnica de Topografía o quien haga sus veces.

Artículo 28.- En aquellos casos en que las coordenadas descritas en el título de dominio o detalladas en el levantamiento topográfico que se va a catastrar, demuestren que los predios se ubique total o parcialmente sobre la misma área de uno o varios predios con título de dominio, se hará constar esa observación para realizar el catastro; además no se expedirán actos administrativos posteriores relativos a dichos predios en la parte afectada por la superposición, por parte de la Municipalidad de Durán, hasta que la administración de justicia resuelva con carácter firme respecto del título prevaleciente o respecto de la situación jurídica de los respectivos predios.

Artículo 29.- Para aquellos casos de predios que cuenten con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, pero no catastradas, y en las cuales no se detalle linderos, mensuras, superficie o cabida del terreno, coordenadas geográficas, la Municipalidad a través de la Jefatura de Catastro, de oficio, podrá proceder con el catastro de estas. Hecho lo anterior, la Municipalidad notificará al propietario para que éste, en el término de quince días, presente el levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84 o en el Sistema

de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS), a efectos de validar la información catastral.

Artículo 30.- El catastro predial es de carácter multifinlatario, por lo que la información generada por el mismo servirá como insumo principal para diversos procesos, entre ellos, los de planificación y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal. La información detallada en las escrituras y en los levantamientos topográficos con coordenadas es de exclusiva responsabilidad del Profesional Técnico que los realiza y del propietario que abaliza.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para el caso de que los titulares del dominio del bien sean personas adultas mayores se estará a lo previsto en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las personas adultas mayores.

En todo caso, la Municipalidad de Durán deberá observar lo previsto en la normativa vigente.

SEGUNDA.- Entre los componentes de la planilla de impuesto predial, deberá incluirse la contribución establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, esto es, del cero punto quince por mil del impuesto predial.

TERCERA.- La información que reposa en el sistema catastral de la Municipalidad de Durán constituye un fiel reflejo de las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad; es decir, tiene como característica ser consecuente de éstas.

CUARTA- Encárguese a la Secretaría General la notificación de la presente Ordenanza a la Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos, Dirección General Financiera, Dirección General de Tecnologías de la Información y Comunicación, y a cualquier otra que en el ámbito de sus competencias pudiere relacionarse con la aplicación y cumplimiento de ésta. Así también, para los fines antes indicados, corresponde notificarse la presente a la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Durán.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Todo cambio en el avalúo de una propiedad que se produzca durante el presente bienio, generará efectos tributarios respecto del Impuesto Predial, a partir del año del cambio realizado, para lo cual, la Dirección General Financiera procederá con la emisión del título de crédito para ese ejercicio económico en base al nuevo avalúo.

SEGUNDA. - En las nuevas propiedades que ingresen para ser catastradas durante el presente bienio, la tarifa impositiva se establecerá en base al informe técnico que emita la Jefatura de Catastro y Avalúos, lo que permitirá ser ingresado al sistema informático, a efectos que la Dirección Financiera determine el Impuesto Predial.

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicada en la su Gaceta Oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial de acuerdo con lo estipulado en el artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado por el Alcalde y por el Secretario General de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Durán, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN



ABG. CRISTOPHER CRIOLLO CÁCERES
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO
MUNICIPAL - G.A.D.M.C.D

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO Y EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN DURÁN CORRESPONDIENTE AL BIENIO 2026-2027**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Durán, en sesiones extraordinarias de fechas doce y dieciséis de diciembre del año dos mil veinticinco, en primer y segundo debate respectivamente.

Durán, 18 de diciembre de 2025



ABG. CRISTOPHER CRIOLLO CÁCERES
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONÓ la “**ORDENANZA QUE REGULA EL CATASTRO Y EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN DURÁN CORRESPONDIENTE AL BIENIO 2026-2027**”, y ordenó su publicación a través de la Gaceta Oficial o dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Durán, 18 de diciembre de 2025



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ESTEBAN
CHONILLO BREILH**
Validar únicamente con FirmaEC

**ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN**

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Ing. Luis Esteban Chonillo Breilh, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Durán, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTOPHER RODRIGO
CRIOLLO CACERES**
Validar únicamente con FirmaEC

**ABG. CRISTOPHER CRIOLLO CÁ CERES
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN**

**ORDENANZA MUNICIPAL N°. GADMCD-2025-010****ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS DEL CANTÓN DURÁN****CONSIDERANDO:**

- Que,** la Constitución de la República Ecuador en su artículo 3 establece que: (...) 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.*”;
- Que,** la Constitución de la República Ecuador en su artículo 226 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,** la Constitución de la República Ecuador en su artículo 227 establece que: *“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 de la República Ecuador en su artículo 238 establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;
- Que,** la Constitución de la República Ecuador en su artículo 240 establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*;
- Que,** la Constitución de la República Ecuador en su artículo 264 determina que *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...) 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento*

ambiental y aquellos que establezca la ley; 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 5 indica: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.*

(...)La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, incluyendo aquellos obtenidos de la gestión de cooperación internacional, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y la ley.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 7 indica: *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54 establece: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos (...); k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales (...);”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55 establece: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-*

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: d) Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 57 establece las atribuciones del Concejo Municipal: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute (...);*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 60 determina las atribuciones que le corresponde al alcalde o alcaldesa, entre otras: *“literal d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece en el artículo 322.- *“Decisiones legislativas.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 492 determina: *“Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 568 indica: *“Servicios sujetos a tasas.- 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 Código Tributario en el artículo 35 establece: *“Exenciones generales. - Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales: 1. El Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública. 2. Las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o privado, para la prestación de servicios públicos. 3. Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público.*

Las instituciones y asociaciones de carácter privado, de beneficencia o de educación, constituidas legalmente, siempre que sus bienes o ingresos se destinen a los mencionados fines y solamente en la parte que se invierta directamente en ellos.”;

Que, el Código Tributario en el artículo 65 establece: *“Administración tributaria seccional.- En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine. (...)*”;

Que, el Código Tributario en el artículo 68 establece: *“Facultad determinadora. - La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.*

El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imponibles, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación.”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en el artículo 94 establece: *“Regula el denominado gasto tributario, ordenando que las exenciones, deducciones y beneficios tributarios deben evaluarse y justificarse técnicamente, por cuanto afectan los ingresos permanentes del Estado y de los gobiernos autónomos, y deben ser compatibles con los objetivos de sostenibilidad fiscal.”;*

Que, el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 9 determina: *“Principios ambientales. En concordancia con lo establecido en la Constitución y en los instrumentos internacionales ratificados por el Estado, los principios ambientales que contiene este Código constituyen los fundamentos conceptuales para todas las decisiones y actividades públicas o privadas de las personas, comunas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos, en relación*

con la conservación, uso y manejo sostenible del ambiente. Los principios ambientales deberán ser reconocidos e incorporados en toda manifestación de la administración pública, así como en las providencias judiciales en el ámbito jurisdiccional. Estos principios son:

“(...) 4. El que contamina paga. Quien realice o promueva una actividad que contamine o que lo haga en el futuro, deberá incorporar a sus costos de producción todas las medidas necesarias para prevenirla, evitarla o reducirla. Asimismo, quien contamine estará obligado a la reparación integral y la indemnización a los perjudicados, adoptando medidas de compensación a las poblaciones afectadas y al pago de las sanciones que correspondan (...)”;

Que, el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 231 determina: *“Obligaciones y responsabilidades. Serán responsables de la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos a nivel nacional, los siguientes actores públicos y privados:*

- 1. La Autoridad Ambiental Nacional como ente rector que dictará políticas y lineamientos para la gestión integral de residuos sólidos en el país y elaborará el respectivo plan nacional. Asimismo, se encargará de la regulación y control;*
- 2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos serán los responsables del manejo y procesamiento integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción; por lo tanto, están obligados a fomentar en los generadores alternativas de gestión e incentivos de permanencia en cada uno de los cantones, de acuerdo con el principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables.*

Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos sólidos no peligrosos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, con implementación de los mecanismos que permitan la trazabilidad de estos, para lo cual podrán conformar mancomunidades y consorcios y ejercer esta responsabilidad de conformidad con la Ley. Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios, en cualquiera de sus fases.”;

Que, el Reglamento General del Código Orgánico del Ambiente en el artículo 252 establece: *“Competencias.- El financiamiento de los mecanismos de retribución de las actividades de conservación, manejo sostenible, restauración de ecosistemas y su posterior flujo de servicios ambientales, será regulado por la Autoridad Ambiental Nacional y los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias; sin perjuicio de los convenios de coadministración que suscriban para la generación de subcuentas dentro del fideicomiso que administra el Fondo Nacional para la Gestión Ambiental. Todos los niveles de gobierno deberán, según sus competencias, definir los aportes públicos y privados, así como la obtención de recursos de donaciones, préstamos, aportes internacionales, impuestos*

o tasas y cualquier otra fuente que se identifique para estos fines.”;

- Que,** Mediante Registro Oficial de fecha 16 de febrero de 2024, se expidió la ORDENANZA MUNICIPAL No. GADMCD-2024-004, ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE ASEO PÚBLICO, RECOLECCIÓN DE BASURA Y COBRO DE TASAS POR EL SERVICIO EN EL CANTÓN DURÁN, que tiene por objeto el aplicar una tasa retributiva por el servicio que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Durán, ya sea por administración directa, por contrato o concesión, en recolección, transporte y disposición en la recolección de residuos, barrido y limpieza de calles, transporte de residuos hasta su lugar de disposición de estos, así como de la fiscalización de dicho servicio final de desechos sólidos;
- Que,** la Dirección General de Ambiente, mediante Informe Técnico No. DGGA-DG- 2025-019, establece que el cantón Durán genera aproximadamente 127.650 toneladas de residuos al año, con un costo operativo estimado de USD 8 millones anuales, lo que hace indispensable la existencia de una tasa que cubra los costos del sistema;
- Que,** la Dirección Financiera, mediante Informe de viabilidad Financiera sobre la Gestión Integral de Residuos y Desechos Sólidos, determina un total de costos operativos anuales de USD 8.019.928,72, equivalentes al 33% de las asignaciones por modelo de equidad territorial, así como la imperiosa necesidad de que el GAD municipal establezca su propio mecanismo de recaudación tras la finalización del convenio con CNEL en diciembre de 2025;
- Que,** conforme el mismo informe financiero, el catastro del GAD Durán contiene 106.401 predios, superando ampliamente los 72.020 usuarios del sistema recaudatorio previo, lo cual evidencia la necesidad de ajustar y ampliar el universo de sujetos pasivos para mejorar la equidad y suficiencia recaudatoria;
- Que,** mediante Informe jurídico emitido por la Dirección General de Asesoría Jurídica y Patrocinio signado con el memorando No. GADMCD-DGAJP-2025-0001-M, de fecha 10 de diciembre de 2025, se recomienda la elaboración de una Ordenanza que establezca el cobro de la Tasa por la prestación de los servicios de gestión integral de residuos y desechos sólidos del Cantón Durán.
- Que,** a partir de 2026, el GAD Municipal deberá implementar su propio sistema de recaudación de la tasa, según disposición expresa del Viceministerio de Electricidad y Energía Renovable y de CNEL EP.
- Que,** mediante resolución No. GADMCD-EXT-2025-012-R, de sesión extraordinaria se aprobó por unanimidad de los miembros del Concejo Municipal presente el primer debate del Proyecto de *“Ordenanza que Establece el Cobro de la Tasa por la Prestación del Servicio de la Gestión Integral de los Residuos y Desechos Sólidos en el Cantón Durán”*;
- Que,** mediante resolución No. GADMCD-EXT-2025-016-R, de sesión extraordinaria se aprobó por unanimidad de los miembros del Concejo Municipal presente el segundo debate de la

“Ordenanza que Establece el Cobro de la Tasa por la Prestación del Servicio de la Gestión Integral de los Residuos y Desechos Sólidos en el Cantón Durán”;

El Concejo Municipal en pleno y haciendo uso de su facultad normativa prevista en los artículos 240 y 264 numeral 5) de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a), b), y 492, 568 y 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN DURÁN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto la regulación, determinación, administración, recaudación y control de la Tasa para el servicio de la Gestión Integral de Residuos y desechos sólidos en el Cantón Durán.

Se excluye de esta tasa el servicio de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos hospitalarios y peligrosos, y los ocasionados por el manejo de escombros de materiales de construcción. Servicio que se sujetará a las ordenanzas emitidas para su efecto.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación: La presente ordenanza es de aplicación obligatoria para todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, nacionales o extranjeras, que sean propietarias de predios urbanos o rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Durán, sin perjuicio del uso o actividad económica que en ellos se desarrolle.

Son igualmente sujetos de esta regulación quienes realicen actividades industriales, comerciales, de servicios o cualquier otra que genere residuos sólidos dentro del territorio cantonal, aun cuando la actividad no se encuentre directamente vinculada al predio o no se ejerza en un inmueble de su propiedad.

La obligación se configura por el solo hecho de generar residuos sólidos o beneficiarse, de manera actual o potencial, del servicio municipal de gestión integral.

Artículo 3.- Hecho generador: Constituye hecho generador de la tasa establecida en la presente ordenanza, la prestación efectiva del servicio para la gestión integral de residuos y desechos sólidos generados por parte de los usuarios en el cantón Durán.

Artículo 4.- Sujeto activo: El sujeto activo de la tasa establecida en la presente ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán.

Artículo 5.- Sujeto pasivo: Son sujetos pasivos de la tasa establecida en la presente ordenanza los propietarios de predios urbanos o rurales ubicados dentro del cantón Durán, así como las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades industriales, comerciales o de servicios que generen residuos sólidos en la jurisdicción cantonal.

La calidad de sujeto pasivo se configura por la generación de residuos sólidos o por el beneficio, actual o potencial, del servicio de gestión integral prestado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán, con independencia del uso del suelo o del régimen jurídico de propiedad, posesión u ocupación del predio.

CAPÍTULO II

EMISIÓN, FORMA DE RECAUDACIÓN Y PERIODO DE PAGO DE LA TASA

Artículo 6.- De la emisión de la tasa: La tasa del servicio de gestión integral de desechos y residuos sólidos se emitirá anualmente conforme a los siguientes sujetos pasivos:

6.1 Tasa de Gestión Integral de Desechos General: Se emitirá en concordancia con el catastro municipal vigente conforme a los metros cuadrados por predio y su obligatoriedad se establece en el comprobante de pago del impuesto predial; para el efecto la Dirección General Financiera dispondrá a la Jefatura Rentas o quien haga sus veces, la emisión y/o determinación de la tasa hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al periodo fiscal a recaudarse; los mismos que serán refrendados por la máxima autoridad de la Dirección General Financiera.

6.2 Tasa de Gestión Integral de Desechos Especial: Se emitirá en concordancia con el catastro empresarial vigente de las empresas industriales y comerciales que ejerzan actividad económica en el cantón Durán; para el efecto se dispondrá a la Jefatura Rentas la liquidación de la tasa y la inclusión como requisito principal para la obtención de los permisos de funcionamiento anual.

Artículo 7.- Obligación y períodos de pago: Una vez determinada la tasa, los sujetos pasivos de la tasa establecida en la presente ordenanza deberán pagarla anualmente en el curso del respectivo año fiscal; es decir, deberán pagarla entre el uno de enero y el treinta y uno de diciembre de cada año fiscal.

Artículo 8.- Recaudación: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Durán realizará la recaudación correspondiente de la tasa establecida en la presente ordenanza a través de Tesorería municipal y en caso de mora se iniciará el respectivo procedimiento de ejecución coactiva conforme a las disposiciones del Código Tributario.

CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN DE LOS SUJETOS PASIVOS Y LA FORMA DE CÁLCULO DE LA TASA

Artículo 9.- Clasificación de los sujetos pasivos: para efectos de la determinación y cálculo de la tasa prevista en la presente ordenanza, los sujetos pasivos se clasifican en las siguientes categorías:

- A) **Sujeto pasivo Desechos General.** - Comprende a los propietarios de predios urbanos o rurales ubicados dentro del cantón Durán, sean estas, personas naturales o jurídicas.
- B) **Sujeto pasivo Desechos Especial.** - Comprende a las personas jurídicas industriales y comerciales que ejerzan actividad económica en el cantón Durán.

Artículo 10.- Cálculo de la Tasa de Gestión Integral de Desechos General. - En el sector residencial e industrial, la tasa establecida en la presente ordenanza se determinará conforme a la segmentación de la tabla 1 (residencial) tabla 2 (industrial) y en aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{TGIDG: } (A \times (\% \text{SBU}))$$

- A: Área en metros cuadrados
- SBU: Salario Básico Unificado.
- TGIDG: Tasa de Gestión Integral de Desechos – General.

TABLA 1	
Área del lote, terreno o predio	% (SBU)
0 a 72 m2	2%
73 a 144 m2	4%
145 a 290 m2	6%
291 a 350 m2	8%
351 a 500 m2	12%
501 a 700 m2	14%
701 a 999 m2	16%
1000 m2 en adelante	25%

TABLA 2	
Área del lote, terreno o predio	% (SBU)
0 a 120 m2	50%
121 a 350 m2	75%
351 a 700 m2	1 SBU
701 a 999 m2	1.5 SBU
1000 a 2000 m2	2 SBU
2001 a 3000 m2	3 SBU
3001 a 4000 m2	4 SBU
4001 a 5000 m2	5 SBU
5001 m2 – en adelante	6 SBU

Artículo 11.- Cálculo de la Tasa de Gestión Integral de Desechos Especial. – Toda persona jurídica que ejerza actividad comercial, industrial o cualquiera de orden económico que se realice dentro del Cantón Durán constituye objeto de la tasa establecida en la presente ordenanza, misma que se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{TGIDE} = ((\text{PRO}) \times (12)) - (10\%(\text{PRO}) \times (12))$$

- TGIDE: Tasa de Gestión Integral de Desechos – Especial.
- PRO: Promedio de la TRB de los últimos 12 meses de la planilla informada por Cnel.

Artículo 12.- Incentivo al sector Empresarial. - Implementándose una estrategia financiera en el pago de la tasa de gestión integral de desechos especial, se prevé descuentos de acuerdo al siguiente detalle:

PERIODO DE PAGO	MESES	DESCUENTOS
1 ER CUATRIMESTRE	Enero-febrero-marzo-abril	30 %
2 DO CUATRIMESTRE	Mayo-junio-julio-agosto	20 %
3 ER CUATRIMESTRE	Sept-oct-nov-dic	10 %

Artículo 12.- Actualización del cálculo de la tasa. - Los porcentajes establecidos en las tablas antes descritas serán fijos y su cálculo estará indexado al salario básico unificado (SBU) vigente. En caso de actualización del porcentaje, el análisis técnico será debidamente elaborado y fundamentado por la Dirección General de Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán.

CAPITULO IV

DE LOS RECLAMOS ADMINISTRATIVOS-TRIBUTARIOS; DE LAS SOLICITUDES DE EXONERACIÓN DE GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA Y DE LA GESTIÓN DE COBRO

Artículo 13.- Reclamos administrativos. - Los usuarios podrán presentar un reclamo administrativo-tributario ante la Dirección General Financiera respecto al cálculo o fórmula de cálculo de la tasa establecida en la presente ordenanza; los reclamos serán resueltos en los plazos y términos establecidos en el Código Tributario y Código Orgánico Administrativo vigente.

El análisis técnico lo ejecutará la Dirección General de Ambiente y la Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán.

Artículo 14.- Exoneración para personas con discapacidad: La exoneración aplica exclusivamente a la Tasa de Gestión Integral de Desechos General y únicamente a personas naturales que sean propietarias de un predio de uso residencial ubicado en el cantón Durán.

Las personas con discapacidad que acrediten dicha condición mediante su cédula de identidad emitida por el Registro Civil serán beneficiarias de una exoneración del cincuenta por ciento (50%) del valor anual de la Tasa de Gestión Integral de Desechos General correspondiente a su predio habitual de residencia. Este beneficio no aplica a personas jurídicas, ni a predios destinados a actividades comerciales, industriales o de servicios, ni podrá extenderse a la Tasa de Gestión Integral de Desechos Especial.

La exoneración tendrá vigencia anual. Para su aplicación, la persona beneficiaria o su representante podrá remitir a la Dirección General Financiera, por cualquier medio físico o digital habilitado por el GAD Municipal, copia de la cédula de identidad que acredite su condición de discapacidad, a fin de que se verifique su vigencia y se emita la resolución correspondiente, con los informes técnicos y administrativos necesarios.

El beneficio se mantendrá únicamente mientras subsistan las condiciones que lo originan y mientras el sujeto pasivo cumpla anualmente con el proceso de verificación establecido en este artículo.

Artículo 15.- Gestión de cobro.- La gestión de cobro le corresponde al órgano emisor de la tasa establecida en la presente ordenanza y en caso de que la obligación sea declarada de plazo vencido, la misma se derivará mediante título de crédito a la Jefatura de Coactiva a fin de que inicie el proceso de cobro mediante procedimiento coactivo correspondiente con arreglo a lo dispuesto en la Ordenanza GADMCD-2017-005 y demás leyes aplicables.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES, CONTROLES INTERNOS Y AUDITORÍA ANUAL

Artículo 16.- Responsabilidades de los servidores municipales: Los servidores municipales que intervengan en la determinación, verificación, liquidación, emisión, registro y recaudación de la tasa establecida en la presente ordenanza serán responsables civil, administrativa y penalmente por cualquier alteración, manipulación, sustitución o consignación indebida de información relacionada con los valores declarados por los sujetos pasivos o con los registros institucionales correspondientes.

La responsabilidad se configurará incluso en los casos en que la irregularidad derive de omisiones, falta de verificación, retraso injustificado en el trámite o incumplimiento de los controles establecidos por las unidades competentes.

Artículo 17.- Controles internos obligatorios: La Dirección General Financiera implementará mecanismos permanentes de control interno orientados a garantizar la integridad, autenticidad, trazabilidad y confiabilidad de los procesos de determinación y recaudación de la tasa.

Para el efecto, deberá establecer procedimientos formales para la verificación de datos proporcionados por los contribuyentes, la validación de documentos respaldatorios, la custodia de registros y la supervisión periódica de los sistemas informáticos relacionados con la recaudación.

Los responsables de cada unidad involucrada en estos procesos deberán cumplir estrictamente los controles establecidos y reportar de manera inmediata cualquier inconsistencia o hecho que pueda comprometer la transparencia del sistema.

Artículo 18.- Auditoría financiera anual: La Dirección General Financiera dispondrá la realización de una auditoría financiera anual respecto de todos los valores recaudados,

procedimientos aplicados, liquidaciones emitidas y registros vinculados a la tasa establecida en esta ordenanza.

El informe de auditoría deberá ser remitido al Alcalde, al Concejo Municipal y a los órganos de control competentes, en cumplimiento de la normativa aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieren derivarse por la detección de irregularidades.

Artículo 19.- Obligación de reporte y cooperación institucional: Cualquier servidor municipal que detecte o tenga conocimiento de hechos que puedan constituir irregularidades en la determinación, liquidación o recaudación de la tasa deberá reportarlo de inmediato a la autoridad competente y colaborar con los procesos de verificación, control y auditoría que se dispongan.

El incumplimiento de esta obligación constituirá falta administrativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que pudieren derivarse.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: La Dirección General Financiera notificará a los sujetos pasivos los títulos de crédito y demás actos determinativos emitidos en virtud de la presente ordenanza, conforme a los métodos, plazos y formalidades establecidos en el Código Orgánico Administrativo y el Código Tributario.

SEGUNDA: La recaudación de la tasa se efectuará a través de las ventanillas municipales, medios digitales habilitados por el GAD Municipal del Cantón Durán y cualquier otro mecanismo electrónico implementado para tal fin, garantizando accesibilidad, seguridad y trazabilidad de la información.

TERCERA- Para efectos de determinación y recaudación, la Dirección General Financiera utilizará el catastro municipal vigente, el cual deberá ser actualizado de manera permanente por la Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos. Toda modificación catastral deberá ser comunicada oportunamente a la Dirección General Financiera para su incorporación en el ejercicio fiscal correspondiente.

CUARTA- La Dirección General de Tecnologías de la Información y Comunicación implementará las herramientas informáticas necesarias para asegurar la gestión digital de la tasa, el registro de pagos, la consulta de obligaciones, la integración de datos catastrales y la interoperabilidad con las unidades responsables del control y auditoría interna.

QUINTA.- La Dirección General de Ambiente, la Dirección General Financiera y la Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos deberán coordinar entre sí la emisión de informes técnicos, actualizaciones, verificaciones y cualquier otra acción necesaria para garantizar la correcta aplicación de la tasa y el adecuado funcionamiento del sistema de gestión integral de residuos.

SEXTA.- El incumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ordenanza por parte de los servidores municipales constituirá falta administrativa, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a las que hubiere lugar conforme al marco jurídico vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente Ordenanza será difundida en los diferentes medios de comunicación durante el lapso de 90 días, a partir de la aprobación del Concejo Municipal, con el objeto de que la ciudadanía tenga pleno conocimiento de los deberes, derechos y obligaciones que constan en ella, sin perjuicio de su vigencia inmediata una vez publicada.

SEGUNDA.- La Dirección General Financiera implementará de manera progresiva los sistemas electrónicos de recaudación, consulta y registro de obligaciones tributarias, pudiendo adoptar mecanismos transitorios de pago mientras se consolida la plataforma digital definitiva. El sistema deberá garantizar integridad, disponibilidad y trazabilidad de la información.

TERCERA.- La Dirección General de Planeamiento Territorial y Terrenos deberá mantener de manera permanente y continua la depuración y actualización del catastro municipal, a fin de incorporar oportunamente los nuevos códigos catastrales, modificaciones de superficie, cambios de uso y cualquier otra variación que incida en la determinación de la tasa. Las actualizaciones que se generen deberán ser incorporadas automáticamente en los ejercicios fiscales correspondientes.

CUARTA.- Los sujetos pasivos catalogados como Sujeto Pasivo Especial deberán remitir al GAD Municipal del Cantón Durán, por única vez, las doce planillas de energía eléctrica correspondientes al período diciembre 2024 – noviembre 2025, en las cuales deberá evidenciarse de manera expresa el valor pagado por concepto de Tasa de Recolección de Basura.

Dichas planillas deberán presentarse acompañadas de una declaración juramentada que garantice la autenticidad y veracidad de la información, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza y en el informe jurídico respectivo.

La falta de presentación impedirá la determinación de la tasa bajo el régimen especial, aplicándose las medidas supletorias que defina la Dirección General Financiera.

QUINTA.- La primera auditoría financiera anual prevista en esta ordenanza deberá realizarse respecto del ejercicio fiscal en el cual entre en vigencia el nuevo sistema de recaudación municipal, sin perjuicio de las auditorías internas que se dispongan para evaluar los procesos de implementación tecnológica, depuración catastral y emisión de títulos de crédito.

SEXTA.- Hasta que culmine la implementación integral del sistema tecnológico municipal, la Dirección General Financiera podrá emitir lineamientos internos temporales que regulen el procedimiento operativo de recaudación, validación y registro de pagos, siempre que tales lineamientos no contradigan el contenido de la presente ordenanza y sean comunicados formalmente a las unidades involucradas.

SÉPTIMA.- La fórmula establecida en la presente ordenanza para la determinación de la Tasa de Gestión Integral de Desechos Especial, basada en el promedio de los valores de la Tasa de Recolección de Basura incorporada en las planillas de energía eléctrica, tendrá carácter transitorio

y se aplicará únicamente para los ejercicios fiscales 2026 y 2027.

Durante este período, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán desarrollará los mecanismos técnicos propios para la medición, identificación y categorización de los generadores especiales, a fin de establecer un sistema de cálculo basado en la generación real de residuos, atendiendo criterios de proporcionalidad, capacidad contributiva y costos operativos del servicio.

Concluido el período señalado, la Dirección General de Ambiente y la Dirección General Financiera deberán remitir al Concejo Municipal el informe técnico y económico que sustente la actualización o reforma del método de cálculo correspondiente a la Tasa de Gestión Integral de Desechos Especial.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - Derogatoria. - Deróguense todas las disposiciones que sean contrarias y se opongan a la presente ordenanza; y, todas las resoluciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

SEGUNDA. - Vigencia. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Se difundirá en el dominio web institucional y demás medios de difusión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán.

Dado y firmado por el Alcalde y por el Secretario General de Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Durán, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN



ABG. CRISTOPHER CRIOLLO CÁ CERES
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO
MUNICIPAL - G.A.D.M.C.D

CERTIFICO: Que la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN DURÁN”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Durán, en sesiones extraordinarias de fechas doce y dieciséis de diciembre del año dos mil veinticinco, en primer y segundo debate respectivamente.

Durán, 18 de diciembre de 2025



ABG. CRISTOPHER CRIOLLO CÁCERES
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONÓ la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS Y DESECHOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN DURÁN”**, y ordenó su publicación a través de la Gaceta Oficial o dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Durán, 18 de diciembre de 2025



ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Ing. Luis Esteban Chonillo Breilh, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Durán, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



ABG. CRISTOPHER CRIOLLO CÁCERES
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

ML/AM

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

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

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